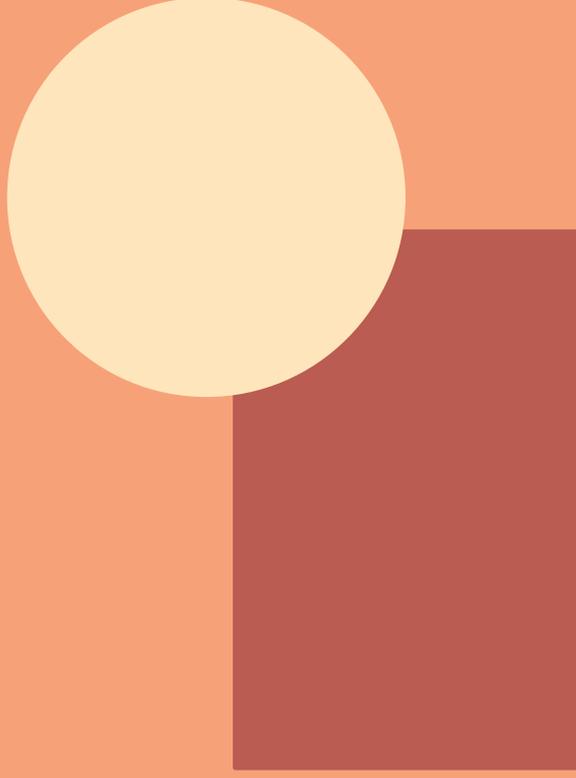
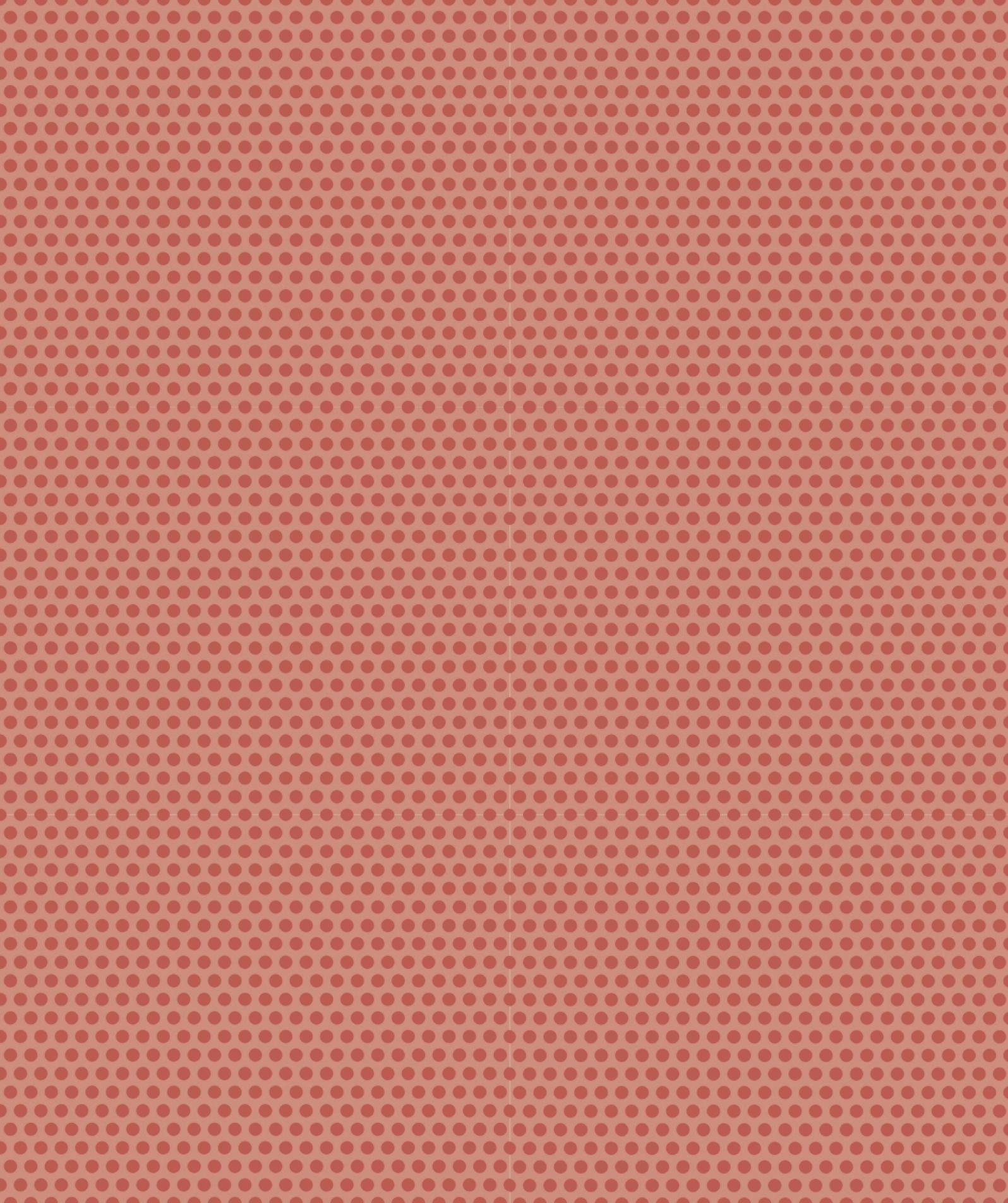


# DIPLOMOVÁ PRÁČKA

Bc. Ivana Bitarová





# KOPŘIVNICE 3.0 FIREMNÉ BÝVANÍ







**VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ**

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

**FAKULTA ARCHITEKTURY**

FACULTY OF ARCHITECTURE

**ÚSTAV NAVRHOVÁNÍ**

DEPARTMENT OF DESIGN

**KOPŘIVNICE 3.0 - BYDLENÍ A++**

KOPŘIVNICE 3.0 - HOUSING A++

**DIPLOMOVÁ PRÁCE**

MASTER'S THESIS

**AUTOR PRÁCE: BC. IVANA BITAROVÁ**

AUTHOR

**VEDOUČÍ PRÁCE: ING. ARCH. VÍTĚZSLAV NOVÝ**  
SUPERVISOR

**BRNO 2024**

## Zadání diplomové práce

Číslo práce: FA-DIP0004/2023  
Ústav: Ústav navrhování  
Studentka: **Bc. Ivana Bitarová**  
Studijní program: Architektura a urbanismus  
Studijní obor: bez specializace (do roku 2022)  
Vedoucí práce: **Ing. arch. Vítězslav Nový**  
Akademický rok: 2023/24

### Název diplomové práce:

Kopřivnice 3.0 – Bydlení A++

### Zadání diplomové práce:

V současnosti, kdy ceny staveb stále nezadržitelně letí vzhůru, je pro většinu populace vlastní nemovitost velmi obtížně dostupná. To samé, samozřejmě, platí také pro nastupující mladou generaci, včetně absolventů vysokých škol. Tématem diplomové práce je hledání nové minimalistické koncepce bydlení položené na balanici mezi cenou a životním prostorem. Hledání teoretických východisek a modelových alternativ pro udržitelné a dostupné bydlení v lokalitě, která má potenciál vstupní brány do města. Práce bude probíhat ve spolupráci se zástupci města a architektky z kopřivnického studia KLAR – město Kopřivnice totiž hledá vizi pro oblast severní „brány“ do města, v lokalitě místně známé jako „Házeňák“, kde se historicky nacházelo původní hřiště kopřivnického házenkářského oddílu včetně zázemí pro sportovce i jejich fanoušky.

### Rozsah grafických prací:

V dané lokalitě limitujte principy jejího zastavění a navrhnete zde aktuální formu bydlení. Využijte výsledků práce před-diplomního projektu z předchozího semestru a promítněte výsledná teoretická východiska do konceptu závěrečné práce. Cílem je najít vhodnou strategii zástavby adekvátní prostředí města Kopřivnice a následně podrobně zpracovat vybraný objekt definovaný v předchozím kroku.

#### URBANISTICKÝ KONTEXT

Přehledná situace širších vztahů dokumentující vztahy navržených staveb i celé lokality k urbanistické struktuře území (měřítko dle druhu zadání – 1:5000; 1:2000; 1:1000).

## ARCHITEKTONICKÉ ŘEŠENÍ

Standardní rozsah grafických příloh odpovídající architektonické nebo urbanisticko–architektonické studii: situace stavby; půdorysy všech podlaží; řezy – minimálně dva; pohledy na všechny fasády; prostorový zákres – perspektivy, vizualizace... (měřítko dle charakteru zadání – 1:100; 1:200).

## INTERIÉR

Individuální návrh vybraného detailu včetně materiálového řešení (měřítko – 1:50; 1:20; 1:10 apod.).

## STAVEBNĚ KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ

Příčný řez řešeným objektem v měřítku 1:100 (ev. 1:50) doplněný o řez částí konstrukčního detailu (řez obálkou budovy) v měřítku 1:10 – včetně technického popisu. Výkres zobrazí založení objektu, návaznost na terén, ochranu před vnějšími vlivy, konstrukční uspořádání objektu a zastřešení. U základních konstrukcí budou uvedeny skladby (zejména skladba podlahy na terénu, nad nevytápěným podlažím, skladba střešního pláště, skladba obvodové a suterénní stěny). Řez bude obsahovat značení hmot, legendu materiálů a základní kóty.

Schematické axonometrické zobrazení nosné konstrukce řešené stavby včetně uvedení materiálového řešení.

## TEXTOVÁ ČÁST

Úvodní údaje – identifikace stavby.

Autorská zpráva v rozsahu min. 2 normostran.

Souhrnná průvodní a technická zpráva (základní údaje charakterizující zástavbu a její budoucí provoz; přehled výchozích podkladů a soulad s nimi; zdůvodnění cílů návrhu; idea návrhu; architektonická koncepce návrhu; souhrnná technická zpráva). V technickém popisu bude zmíněno konstrukční řešení, zásobování objektu energiemi, technické vybavení stavby a zdůvodní navržené konstrukčně–architektonické řešení. Stavba bude zhodnocena vzhledem k trvale udržitelnému rozvoji a odhadne celkové náklady stavby.

## FYZICKÝ MODEL

### **Seznam literatury:**

Charles Montgomery: Happy City, Transforming Our Lives Through Urban Design. Penguin books, 2015. ISBN 0141047542.

Petr Kratochvíl: Architektura a veřejný prostor. Zlatý řez, o.s., Praha, 2012. ISBN 978-80-903826-4-0.

Slavoj Žižek: Podkova nade dveřmi. Vědecko–výzkumné pracoviště AVU, Praha. ISBN 978-80-87108-10-9.

Rem Koolhaas: Texty. Zlatý řez, o.s., Praha 2012. ISBN 80-902810-8-7.

Architektura v informačním věku: Texty o moderní a současné architektuře II. Zlatý řez, o.s., Praha 2012. ISBN 80-902810-8-7.

**Termín zadání diplomové práce: 12.2.2024**

**Termín odevzdání diplomové práce: 6.5.2024**

Diplomová práce se odevzdává v rozsahu stanoveném vedoucím práce; současně se odevzdává 1 výstavní panel formátu B1 a diplomová práce v elektronické podobě.

-----  
Bc. Ivana Bitarová  
student(ka)

Ing. arch. Vítězslav Nový  
vedoucí práce

Ing. arch. Vítězslav Nový  
vedoucí ústavu

V Brně dne 12.2.2024

-----  
Ing. arch. Radek Suchánek, Ph.D.  
děkan



## **POĎAKOVANIE**

Pod'akovanie patrí môjmu vedúcemu diplomovej práce Ing. arch. Vítězslavu Novému za obohacujúce konzultácie a rady. Ďalej chcem poďakovať prof. Ing. Josefovi Chybíkovi, CSc. a odborníkom v obore projekcie, statiky a požiarnej ochrany, ktorí sa so mnou podelili o svoje znalosti a skúsenosti.

Pod'akovanie taktiež patrí mojej rodine, priateľovi a kamarátom, ktorí ma podporovali po celú dobu štúdia

## **ČESTNÉ PREHLÁSENIE**

Prehlasujem, že som diplomovú prácu spracovala samostatne. Použité materiály, z ktorých som čerpala a sú uvedé na stránách 11 až 80 , boli vypracované mnou v zimnom semestri 2023/2024 v rámci preddiplomovej práce, v ateliéri pod vedením Ing. arch. Vítězslava Nového.

# OBSAH

## ANALYTICKÁ ČASŤ

NEDOSTUPNÉ BÝVANIE.....	10	FIREMNÉ BÝVANIE DNES.....	59
BÝVANIE.....	11	ZHODNOTENIE.....	62
ISTORA BÝVANIA.....	12	<b>POHLAD ĽUDÍ.....</b>	<b>64</b>
NEDOSTUPNÉ BÝVANIE.....	13	ÚVOD.....	65
ĽUDIA ZASIAHNUTÍ		SKÚSENOSTI S FIREMNÝM BÝVANÍM.....	67
NEDOSTUPNÝM BÝVANÍM.....	13	DOPRAVA.....	69
MLADÍ ĽUDIA V DOBE		VPLYV FIREMNÉHO BÝVANIA	
NEDOSTUPNÉHO BÝVANIA.....	15	NA ROZHODNUTIA .....	71
<b>KOPŘIVNICE ANALÝZY .....</b>	<b>18</b>	BÝVANIE V SUSEDSTVE KOLEGOV.....	73
ŠIRŠIE VZŤAHY.....	20	VLASTNÍCTVO NEHNUTEĽNOSTI	
HISTÓRIA KOPŘIVNICE .....	21	AKO ŽIVOTNÝ CIEĽ.....	75
DOPRAVNÁ DOSTUPNOSŤ .....	25	FIREMNÉ BÝVANIE AKO BENEFIT.....	76
ANALÝZA ZELENE.....	27	<b>ZHODNOTENIE.....</b>	<b>78</b>
FUNKČNÁ ANALÝZA.....	22	PREČO FIREMNÉ BÝVANIE	
DOPRAVNÁ ANALÝZA.....	29	V KOPŘIVNICI?.....	80
SOCIO-EKONOMICKÁ ANALÝZA.....	33	AKO NAVRHOVAŤ FIREMNÉ BÝVANIE?.....	81
DOSTUPNOSŤ BÝVANIA V KOPŘIVNICI.....	35	MOŽNOSTI FINANCOVANIA.....	82
DOCHÁDZANIE ZA PRÁCOU.....	37	PRE KOHO JE FIREMNÉ	
HISTÓRIA AUTOMOBILOVÉHO		BÝVANIE?.....	83
RIEMYSLU V KOPŘIVNICI.....	38	<b>ANALÝZY MIESTA.....</b>	<b>84</b>
PRIEMYSEL - PROSPERITA		RIEŠENÉ ÚZEMIE.....	85
AVPLYV NA REGIÓN.....	39	HÁZEŇÁK V MINULOSTI A DNES.....	87
SWOT ANYLÝZA.....	40	PODROBNEJŠIA ANALÝZA	
<b>FIREMNÉ BÝVANIE.....</b>	<b>42</b>	OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI.....	91
ASPEKTY FIREMNÉHO BÝVANIA.....	43	ANALÝZA VÝŠKY ZÁSTAVBY .....	93
POČIATKY FIREMNÉHO BÝVANIA.....	44	ANALÝZA DOPRAVY.....	95
FIREMNÉ BÝVANIE		ANALÝZA POHYBU.....	97
V MEDZIVOJNOVOM OBDOBÍ.....	45	ANALÝZA ZELENE.....	99
FIREMNÉ BÝVANIE ZA ČIAS BAŤU .....	47		
FIREMNÉ BÝVANIE			
V OBDOBÍ SOCIALIZMU.....	56		

## NÁVRHOVÁ ČASŤ

URBANIZMUS .....	102
ZÁSADY NÁVRHU.....	103
URBANISTICKÝ KONCEPT .....	105
HMOTOVÉ RIEŠENIE .....	107
FUNKČNÉ SCHÉMA.....	108
SITUÁCIA.....	109
PRIESTOR MEDZI BUDOVMAMI.....	112
MATERIÁLOVÉ RIEŠENIE.....	114
AXONOMETRIA ZÁSTAVBY.....	115
REZY ÚZEMÍM.....	117
PÔDORYS PODZEMNEJ GARÁŽE.....	118
OKOLIE BUDOV AKO JEDLÁ ZÁHRADA.....	119

ARCHITEKTÚRA .....	122
ARCHITEKTONICKÝ KONCEPT.....	123
MODUL.....	124
PÔDORYSY .....	143
REZY.....	145
FASÁDA .....	147
POHĽADY .....	149
KONŠTRUKČNÉ RIEŠENIE.....	151
INTERIÉR BYTU.....	153
DETAIL ATIKY.....	156
DETAIL STENY A STROPU.....	158
DETAIL PODLAHY NA TERÉNE.....	160
BODOVÝ BYTOVÝ DOM.....	161
NEZABÚDAJME NA ĽUDÍ S HENDIKEPOM.....	165
VIZUALIZÁCIE.....	167
SPRIEVODNÁ SPRÁVA.....	173
CITÁCIE.....	179

# ANALYTICKÁ ČASŤ

# NEDOSTUPNÉ BÝVANIE

# BÝVANIE

Bývanie ako jedna zo **základných ľudských potrieb** sprevádza človeka napriek celou evolúciou. Prvé formy bývania predstavovali len primitívne prístrešky alebo úkryty v podobe jaskýň, ale vo svojej podstate spĺňali základné nároky, ktoré todayší ľudia na bývanie mali, chránili ich pred poveternostnými podmienkami a poskytovali bezpečie pred inými hrozbami. Vývojom spoločnosti sa postupne zdokonaľovalo aj bývanie, príbytky sa zväčšovali, rozvíjala sa ich kvalita a začali okrem primárnych funkcií slúžiť aj iným účelom. Dnesuž v celej rade príkladov, bývanie v podobe obydľia neslúži len primárnym ľudským potrebám. Postupom času začalo naplňať spoločenskú či reprezentatívnu funkciu, modernizáciou a pokrokom v oblastitechnológií sa stal pre mnoho ľudí ich príbytok aj ich pracoviskom. Bývanie teda nie je v čase stále, je **zrkadlom sociálneekonomického rozvoja spoločnosti, nášho pokroku alebo stagnácie, našich nárokov a preferencií.**

Bývanie vplýva na rôzne aspekty života jednotlivca aj celej spoločnosti, **ovplyvňuje kvalitu života a jeho podoba môže byť príčinou či následkom diferenciacie spoločnosti do sociál-ných skupín.** Bývanie znamená život v určitom spoločenstve ľudí, prichádzajú s ním **sociálne väzby** na okolie, **pocit spolupatričnosti, istoty či bezpečia.** Bývanie je komodita ktorá je zásadná pre organizáciu občianstva, práce, identity, solidarity a politiky. (Vidová, 2007, s.71-75) .

V slovníku nájdeme pod pojmom bývanie slová ako byt alebo príbytok ,ale čo všetko v skutočnosti pre nás znamená bývanie? Nie je to len budova alebo zhuk pár miestností, pri slove bývanie sa v nás môžu vynoriť rôzne pocity a asociácie.(Doruľa, 2020)

„Spokojnosť.“

„Mám kde byť, žiť a spať.“

„Teoreticky určitú  
záchrannú sieť.  
Neocitnúť sa na dlažbe. ...“

„Malé víťazstvo. ...“

„Jedno z kritérií  
pre zabezpečenie rodiny.“

„Vlastný dom/byt.“

„Možnosť dlhodobého  
bývania.“

„Vlastníctvo nehnuteľnosti,  
ktorá nemá ťarchu.“

„Byť závislá sama na sebe.“

„Voľnosť.“

„Teplo domova, pohodlie.“

„Základ pre rodinu.“

„Jedna z hlavných priorít,  
každý chce mať  
istotu bývania.“

„Istotu.“

# ISTOTA BÝVANIA

„Dospelosť a zodpovednosť.“

„Pocit domova.“

„Zaistenie jednej  
zo základných potrieb.“

„Vlastný domov je základ,  
na ktorom sa stavia  
celé zázemie.“

„Životnú nutnosť.“

„Všetko.“

„Dôležitá časť života.“

„Že mám hlavu pod  
vlastnou strechou.“

„Že mám zabezpečené  
bývanie, z ktorého viem,  
že ma nikto zo dňa  
na deň nevystahuje.“

„Pokoj.“

„Zázemie.“

„Že nebudem bezdomovec.“

„Vlastniť niečo svoje.“

„Komfort.“

Dnes už bývanie vnímame nie len ako potrebou ale aj právo každého človeka. Bývanie predstavuje pre ľudí jednu zo základných istôt. Istota bývania je jeden zo základných pilierov, vďaka ktorým môžeme denne fungovať v spoločnosti, mať svoje zázemie a zdravý život, či už po psychickej alebo fyzickej stránke.

Čo pre ľudí znamená istota bývania som zisťovala formou dotazníka. Pod pojmom „istota bývania“ mnoho ľudí rozumie bývanie v byte alebo v dome, ktoré sú v ich vlastníctve, až nadobudnutím vlastnej nehnuteľnosti získavajú pocit istoty. Na druhej strane početná skupina ľudí odpovedala na otázku „Čo pre Vás znamená istota bývania?“, iba slovami: „strecha nad hlavou“ a teda dalo by sa usúdiť, že pocit istoty je v nich naplnený aj keď bývajú v podnájme alebo si inak dokážu zabezpečiť bývanie. Nešlo teda o potrebu vlastniť, ale mať prístup a môcť si dovoliť bývať v adekvátnom príbytku. Viackrát sa na túto otázku opakovala aj odpoveď „všetko“, istota bývania teda môže byť považovaná za jeden z najdôležitejších aspektov, na ktorom ľudia ďalej stavajú svoj život a môžu mu ho do určitej miery prispôbovať. Príkladom môže byť **návaznosť založenia si rodiny po dosiahnutí istoty bývania, alebo hľadanie si práce v blízkosti miesta bydliska**. Respondenti taktiež uvádzali slová ako pokoj, bezpečie, klud, súkromie, spokojnosť, teplo či pocit domova. Istota bývania teda predstavuje pre ľudí priestor, ktorý nie je len strechou nad hlavou ale zabezpečuje im určitý komfort a pohodlie, vyvoláva v nich príjemné pocity a vnímajú ho ako priestor do ktorého sa môžu radi vrátiť.

# NEDOSTUPNÉ BÝVANIE

Nedostupné bývanie nie je len fenoménom dneška. Termín „kríza bývania“ sa v poločnosti aktivistov, reformátorov a kritikov objavuje už cez storočie. Nejde tak teda ani o krízu, lebo kríza znamená, že daný stav sa vymyká normálu a je dočasný. (Madden, Marcuse, 2020) Nedostupné bývanie sa však vyskytuje naprieč históriou bývania a pre určité sociálne skupiny je nanešťastie bežné. Spoločnosťou sa však tento jav začína pretriasať zväčša, až keď sa začne dotýkať strednej triedy a investorov, alebo keď sa blížila voľba a je možné ho zneužívať na kampaň.

Nedostupné bývanie nás pripravuje o ontologickú istotu, teda pocit istoty stability celého sveta. Strácame emočný základ, ktorý nám umožňuje cítiť sa vyrovnané a od ktorého sa odvíja časť nášho života. Strata bývania alebo neschopnosť nájsť si bývanie, v ktorom je možné vytvoriť si domov, v ľuďoch môže vyvolať depriáciu, pocity ničoty, úzkosti či iné psychické problémy. Marc Fried uvádza vo svojej eseji Grieving for a Lost Home, reakcie svojich respondentov na ich nútené vystaňovanie z domovov: „Cítil som sa, ako by som stratil všetko.“ „Cítila som sa, ako by mi vyrvali srdce z tela.“ „Mal som chuť to skončiť.“ „Stratila som všetkých kamarátov, ktorých som mala.“ „Cítila som sa podvedená.“ „Aký ma zmysel na to myslieť... Veľa som zvracal.“ „Zažila som nervové zrútenie.“. (Madden, Marcuse, 2020).

Hlavnou príčinou nedostupnosti bývania je fakt, že z bývania sa stáva komodita. Bývanie sa vo veľa prípadoch nebuduje preto, aby mohli ľudia bývať, ale skôr preto, aby na tom mohol niekto zarobiť.

Komodifikácia bývania sa v našej spoločnosti objavila pomerne nedávno.

Bývanie je preto potrebné chápať ako domov nie len ako nehnuteľnosť. Zaujímavá je myšlienka, ako by sa nám žilo v spoločnosti, kde by bývanie predstavovalo verejnú vec a nedalo by sa s ním obchodovať.

Okrem asociácií spojených s bývaním, a významami bývania, uvedených na predchádzajúcich stranách, môže mať bývanie pre rôzne skupiny ľudí aj iné významy. Pre niekoho predstavuje bývanie ekonomickú záťaž, pre iného zase zdroj zárobku či bohatstva, možnosť kontroly, pre ľudí v stavebnom priemysle prácu, pre štát zdroj daňových príjmov a výdavkov. (Vidová, 2007, s.71-75)

Na bývanie je preto možné nahliadať z mnohých uhlov a klásť si ohľadom neho mnoho otázok. Jednou z nich by však dozaista mala byť: Ako spraviť bývanie dostupným?

Podľa výsledkov dotazníka uvedeného v kapitole „Pohľad ľudí“ drvivá väčšina občanov v Čechách či na Slovensku majú ako jeden zo svojich životných cieľov vlastníctvo bytu. Súkromný prenájom zvykneme brať ako niečo dočasné, obecných bytov je minimálne množstvo a zvykneme ich chápať ako ubytovanie pre tých najchudobnejších. Vo vyspelejších krajinách však nastáva opačný trend, napr. vo Viedni žije až 75% obyvateľov v prenájme, pričom sa Viedeň dlhodobo umiestňuje na prvých priečkach v hodnotení kvality života. (Mechulová, Rongeová, Fiffová, 2021)



# ĽUDIA ZASIAHNUTÍ NEDOSTUPNÝM BÝVANÍM

Nedostupné bývanie zasahuje širšie spektrum ľudí a vytvára hlbšie sociálne rozdiely, stáva sa z neho globálny problém a týka sa už aj strednej triedy obyvateľstva. Najviac a najviditeľnejšie sú dotknutí ľudia, ktorí prídu v dôsledku nedostupnosti bývania o strechu nad hlavou. **Ľudí bez domova môžeme na Slovensku s takmer 5,5 miliónom obyvateľov napočítať 71 076 (Štatistický úrad SR, posledné sčítanie obyvateľov), to predstavuje približne 1,3%.** Nedostupné bývanie má však do určitej miery vplyv na široké spektrum obyvateľstva.

Nárast cien nehnuteľností, stavebných materiálov, zvyšovanie hypotekárnych úverov a inflácia, má za následok, že bývanie sa stáva nedosiahnuteľné pre čoraz väčšiu skupinu ľudí. Bývanie môže byť nedostupné či už fyzicky - nedostatok voľných bytov alebo finančne, pričom fyzická nedostupnosť ešte viac zvyšuje tú finančnú. Medzi najviac ohrozené skupiny v spoločnosti patria mladí ľudia, ktorí sa snažia osamostatniť od rodičov, matky či otcovia samoživitelia, rozvedení ľudia, ľudia, ktorí prišli nečakane o prácu, dôchodcovia či mladé rodiny. Skupiny ľudí, ktorým je ťažké až nemožné dosiahnuť na vlastné bývanie či komerčný podnájom je veľa a je ľahké ocitnúť sa v niektorej z nich. Sociálnych a mestských bytov, ktoré by mali poskytovať domov pre ohrozené skupiny, nie je dostatok. Veľká časť z týchto bytov bola v jednotlivých mestách v minulosti rozpredaná a množstvo z tých, ktorými mestá disponujú, sú v zlom stave, nakoľko mestá nemajú rozpočet na ich rekonštrukciu.

Vo väčšine miest vznikajú dlhé poradovníky na mestské byty, kedy počet žiadateľov môže násobne prevyšovať počet bytov.

Európska hospodárska komisia v apríli 2015 prijala Ženevskú chartu OSN o udržateľnom bývaní. Cieľom Ženevskej charty je podporiť členské štáty Európskej hospodárskej komisie OSN k hľadaniu ciest, ako zabezpečiť pre všetkých dôstojné, primerané, cenovo dostupné a zdravé bývanie. (Ženevská charta OSN, 2015) Je teda zrejmé, že v tomto smere ide o globálny problém, ktorý je potrebné riešiť. Otázkou je kto by mal tento problém riešiť, nakoľko politici vo svojich strategických dokumentoch dlhodobo odkazovali, že bývanie je vecou osobnej zodpovednosti.



obr. 1: Človek bez domova.  
zdroj: denikreferendum, foto: Garry Knight

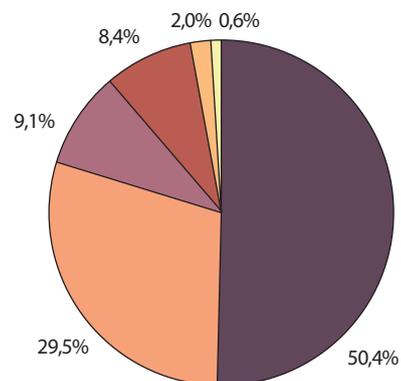
# MLADÍ ĽUDIA V DOBE NEDOSTUPNÉHO BÝVANIA

Mladí dospelí ľudia sú jednou zo skupín, ktorých značne zasahuje nedostupnosť bývania. Jedná sa o ľudí narodených po zmene režimu, ktorí su momentálne vo veku, kedy vstupujú na trh práce, snažia sa osamostatniť alebo si založiť rodinu. Mileniály sú vystavený tlaku okolia, ktoré od nich môže očakávať určitú cestu životom a postupy akými býva napríklad kúpa nehnuteľnosti. Ceny nehnuteľností však rapídne rastú a úroky hypoték sa zvyšujú taktiež. Momentálne je pre mladých ľudí náročné aby im banka vôbec schválila pôžičku, ak sa už aj rozhodnú vydať touto cestou.

## Prečo dnešní mladí dospelí zotrávajú u rodičov dlhšie ako tomu bolo v minulosti?

Dôvodov je samozrejme niekoľko, nejde vždy len o finančnú nedostupnosť bývania. Často krát môže ísť o iný životný štýl, po zmene režimu sa uľahčilo cestovanie do zahraničia čo nesporne spestrilo životy mladých ľudí, ktorí predtým ako sa usadia, chcú cestovať. Vyššia dostupnosť vysokoškolského vzdelania taktiež posunula priemerný vek, kedy si páry začínajú zakladať rodiny a riešiť vlastné bývanie. (viď. graf 1) (Gibas, 2022) Napriek vekovému posunu, v akom veku si zakladali rodiny naši rodičia a kedy tak mienime urobiť my, tu ale stále zostáva problém drahého bývania. Cena nájomov v pomere k zárobku mladého človeka, ktorý by mal zvládať platiť tento nájom sám, vedie vo väčšine prípadov k zotrvaní u rodičov. Slovensku patrí v Európskom rebríčku, ktorý hodnotil priemerný vek ľudí opúšťajúcich svoje rodné hniezdo, tretia priečka. Horšie ako my sú na tom len Portugalci a Chorváti.

Eurostat v roku 2021 zverejnil informáciu, že priemerný vek Slováka, ktorí odchádza od rodičov je necelých 31 rokov. Európsky priemer je 26,5 roka, pričom najlepšie sú na tom severské krajiny ako Švédsko - 19 rokov, Fínsko - 21,2 a Dánsko - 21,3 roka. Okrem toho, že ide o krajiny so silnejšou ekonomikou v severských a západných krajinách je výrazne vyšší podiel nájomných bytov. Na Slovensku ich podiel siaha na 8 %. Je to spôsobené aj privatizáciou bytov po zmene režimu, postkomunistické krajiny majú podobný znak vysokého podielu bytov v súkromnom vlastníctve. (Bačová, 2022)

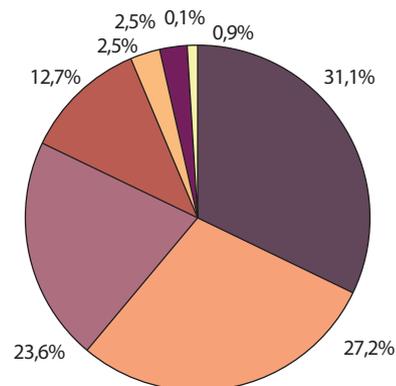


- horšia dostupnosť bývania (vysoké ceny, nájomy)
- iný životný štýl dnešnej generácie
- lepšia možnosť cestovania a dlhších zahraničných pobytov
- vyššia dostupnosť vysokoškolského vzdelania
- iný dôvod
- nevie

Graf 1: Hlavné dôvody dlhšie zotrvania u rodičov alebo v prechodných formách bývania, N=463

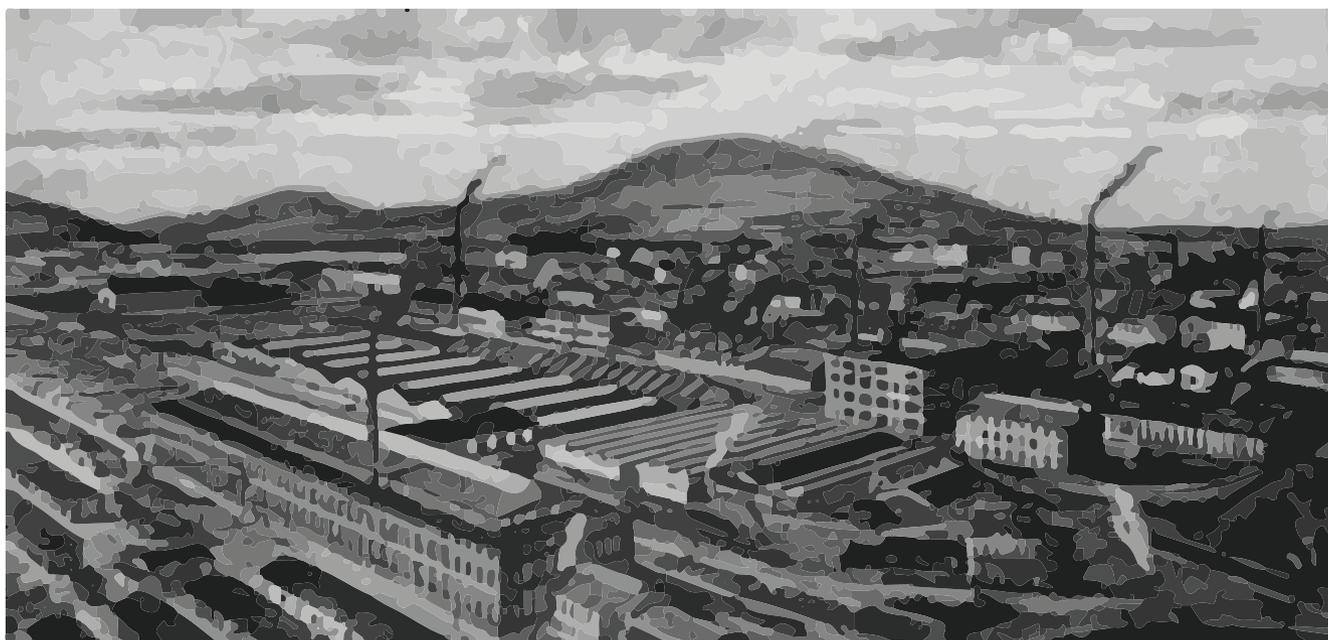
Fenomén privatizácie, kedy sa po roku 1989 začali nehnuteľnosti rozpredávať za nízke ceny, zapríčinil okrem nízkeho počtu obecných bytov aj jav ktorý dnes prebieha medzi generáciami. Hovoríme o tranferoch nehnuteľností, ktoré sú zdrojom nerovností medzi mladými ľuďmi. V spoločnosti nastáva situácia, kedy niektorí mileniály dostanú byt od rodičov alebo príbuzných, ktorý ho za nízku cenu odkúpili počas privatizácie. Tieto transfery sa dejú naprieč sociálnymi vrstvami a nie sú teda príznačné len pre bohatšie skupiny obyvateľstva. Prichádzame tak k stavu, kedy niekto môže prísť k vlastnému bývaniu pomerne jednoducho vďaka tomu, že jeho príbuzný bol v správnom čase na správnom mieste a naskytla sa mu príležitosť odkúpenia nehnuteľnosti, zatiaľ čo iní si musia prejsť komplikovanou cestou kým dosiahnu na vlastnú nehnuteľnosť. (Gibas, 2022)

Téma nedostupného bývania sa začína viac objavovať či už v médiach alebo v propagačných materiáloch politických strán. V roku 2018 bolo v Čechách bývanie jedným z hlavných bodov programov väčšiny volebných strán. Štát sa taktiež začal zaoberať možnými riešeniami, avšak terajšia pomoc nie je dostačujúca. Až 81 % mladých dospelých si myslí, že štát by mal pomáhať mladým so zabezpečením bývania viac ako je tomu dnes. Medzi politikmi sa začali rozoberať nie len témy sociálneho bývania či výstavby a rekonštrukcie nájomných bytov, ale taktiež možnosti regulácie nájomov a vytváranie bytových družstiev. **Viac než polovica opýtaných mladých ľudí (59 %) si myslí, že štát by mal viac regulovať trh s bývaním, ako činí doteraz.** To akým spôsobom by mal podľa mileniálov štát alebo obec pomôcť mladým so zabezpečením bývania je zobrazené na grafe č.2. (Gibas, 2022)



- výstavba nového obecného či štátneho bývania
- poskytovanie pôžičiek na kúpu vlastného bývania
- príspevok pre mladé rodiny s deťmi
- príspevky na bývanie pre domácnosti ktoré majú vysoké náklady na bývanie
- podpora komunitných foriem bývania (co-housing, Baugruppe)
- iným spôsobom
- odmietol
- neviem, nemôže posúdiť

Graf 2: Akou formou by mal štát a/alebo obec hlavne pomôcť oblasti bývania mladých dospelých (18-35)? N=527



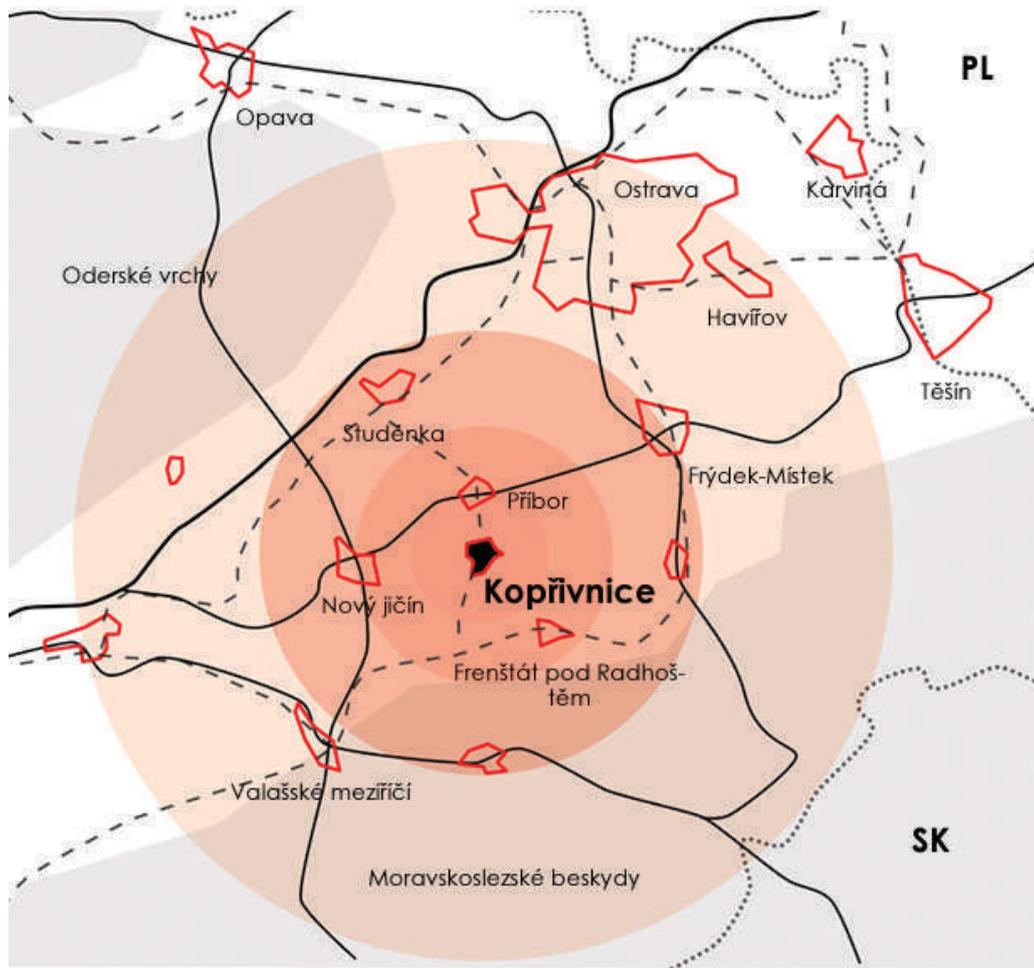
obr. 2 : Historický pohľad na mesto.  
zdroj: miestopisy

# KOPŘIVNICE ANALÝZY



obr. 3 : Pohľad na Kopřivnici z Bezručovej vyhlídky.  
zdroj : wikipedie, Vlasta Foltová

## ŠIRŠIE VZŤAHY



obr. 4: Širšie vzťahy.  
zdroj: Kopřivnice, 2022

Kopřivnice je mesto v Českej republike v okrese Nový Jičín v Moravskoslezskom kraji s takmer 23 000 obyvateľmi. Mesto leží v línii intenzívneho osídlenia, ktorá sa tiahne od Ostravy pozdĺž rieky Odry. Na začiatku 20. storočia začalo mesto plniť funkciu regionálneho centra. Mesto má veľmi silný priemysel a od doby rozmachu automobilového priemyslu v Kopřivnici, sa do mesta prisťahovalo množstvo ľudí za prácou alebo doň pravidelne dochádza. V tomto období sa mesto taktiež stalo administratívno-správnym centrom. S postupným rozvojom

dopravnej infraštruktúry v druhej polovici 20. storočia sa zmenila tradičná sídelná štruktúra a ľudia mohli začať cestovať aj do vzdialenejších miest. Pre Kopřivnicu bol tento rozvoj veľmi dôležitý, nakoľko sa tak uľahčila migrácia za prácou a rozvinutý priemysel v Kopřivnici tak získal širokú základňu pracovníkov. V opačnom smere sa taktiež uľahčilo dochádzanie obyvateľov do okolitých miest a mohli začať využívať blízkosť Ostravy, ktorá ako tretie najväčšie mesto Českej republiky, ponúka pestrú občiansku vybavenosť. (Kopřivnice, 2022)

## HISTÓRIA KOPŘIVNICE

História osídlenia miesta dnešnej Kopřivnice siaha do 2. storočia pred naším letopočtom, kedy tu podľa archeologických nálezov bolo keltské sídlisko. **Následne o mieste nie sú záznamy až do 13. storočia, v tomto storočí olomoucký biskup Bruno z Schamburku založil hrad Šostýn, pod ktorým vznikla ves Kopřivnice.** V roku 1937 bol v Kopřivnici postavený drevený kostol a pôvodná budova fojstva, ktorá bola neskôr v 18. storočí zrútená. Obec v roku 1621 prepadli vzbúrení Valaši a vydrancovali ju. Rok 1695 priniesol sedliacke povstanie, ktoré bolo len jedno z mnohých, ktoré na území v 17. a 18. storočí prebehli. Väčšina obecného rozpočtu išla v tom období na vojnové výdavky v boji proti Prusku a Turecku, to malo za následok vzbury a povstania obyvateľstva. Kopřivnica bola známa aj továrňou na keramiku, ktorú v roku 1812 založil Ignác Raška. S príchodom priemyslu začal aj rozvoj obce, v roku 1820 bola postavená prvá murovaná škola, výučba v nej však začala až v roku 1867. Po nastolení nového poriadku v Rakúsko-Uhorsku zasiahli Kopřivnici početné zmeny. Kopřivnice sa administratívne stala súčasťou politického okresu Nový Jičín a súdneho okresu Příbor. Obec získala vlastné zastupiteľstvo, radu a starostu. Rozdelenie funkcií a moci nebolo demokratické, ľudia a zástupci podnikov, ktorí prispievali na daniach do obecného rozpočtu najviac, mali právo zasadať v zastupiteľstve bez toho aby boli zvolení. Rozvoj obce bol tak ovplyvnený bohatšími priemyselníkmi a obchodníkmi. **V roku 1850 Ignác Šustala založil továreň na kočiare, to odštartovalo rozvoj obce a počet obyvateľov prekročil 4 000.**

Druhá škola s českým vyučovacím jazykom bola otvorená v roku 1900, v tejto dobe bola otvore-

Koncom roku 1869 bola založená fara a v roku 1881 obec pripojená na sieť železíc. V roku 1882 tak mohol Ignác Šustala rozšíriť výrobu na produkciu železničných vagónov. Hasičská zbrojnica bola sprevádzkovaná v obci v roku 1885. **Prelom 19. a 20. storočia znamenal pre Kopřivnicu najväčší prírastok počtu obyvateľstva.**

V roku 1907 predniesol v Kopřivnici Tomáš Masaryk svoj prvý predvolebný príhovor, neskôr mu bolo obcou pridelené čestné občianstvo. Po prvej svetovej vojne prevzala nová moc podnik Tatra Kopřivnice a nechala vyviesť pôvodných správcov podniku. **V roku 1920 rada mestysu žiadala o povýšenie na mesto, žiadosť bola zamietnutá, z Kopřivnice sa stalo napokon mesto v roku 1948.** Rozsiahle stavebné zmeny nastali v polovici 70. rokov, bol realizovaný plán prestavby mesta, ktorý obsahoval vznik nového centra s pešiou zónou, hotelom Tatra, kultúrnym centrom a kinom. (Kopřivnice, Z histórie, 2022)





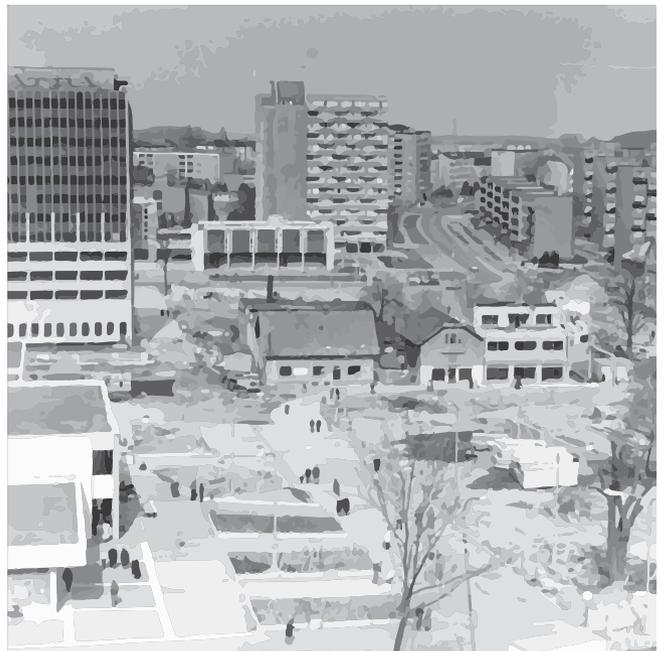
obr. 5: Historická fotografia - sprievod.  
zdroj: Kopřivnice archiv



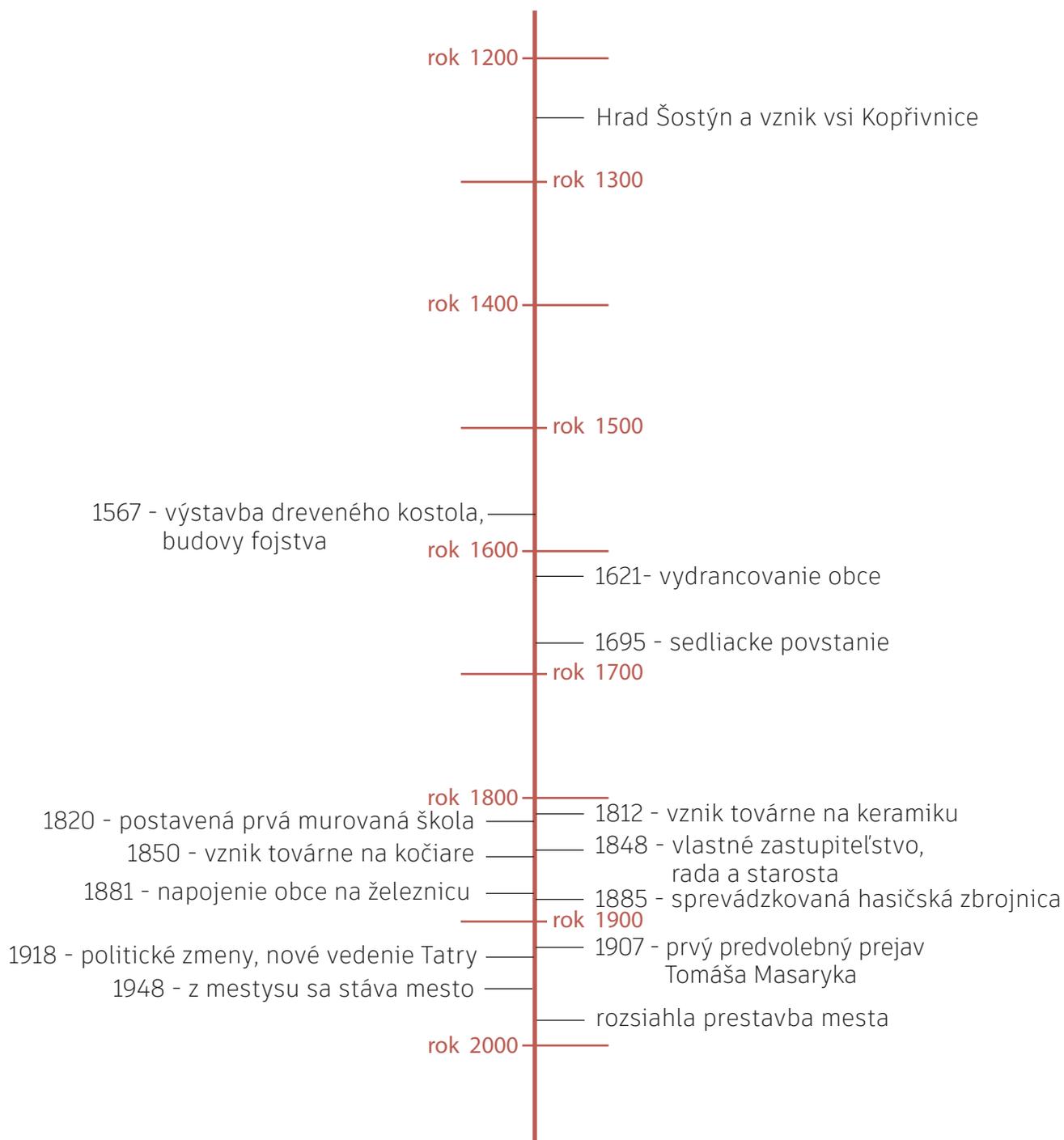
obr. 6: Historická fotografia - na ceste z práce.  
zdroj: Kopřivnice archiv

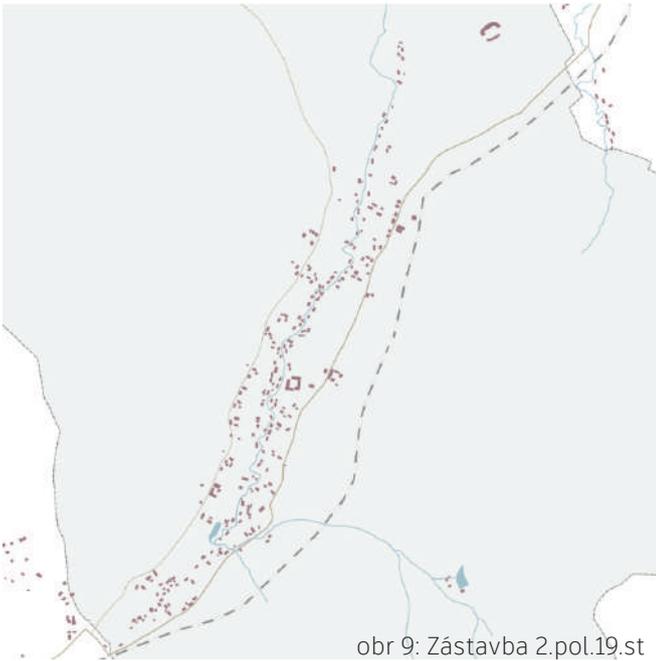


obr. 7: Historická fotografia - povodeň.  
zdroj: Kopřivnice archiv

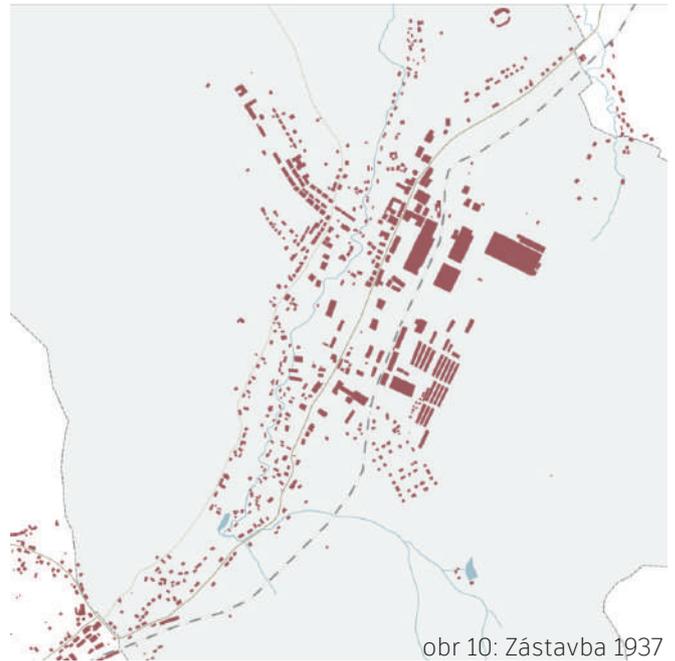


obr. 8: Historická fotografia - námestie.  
zdroj: Kopřivnice archiv

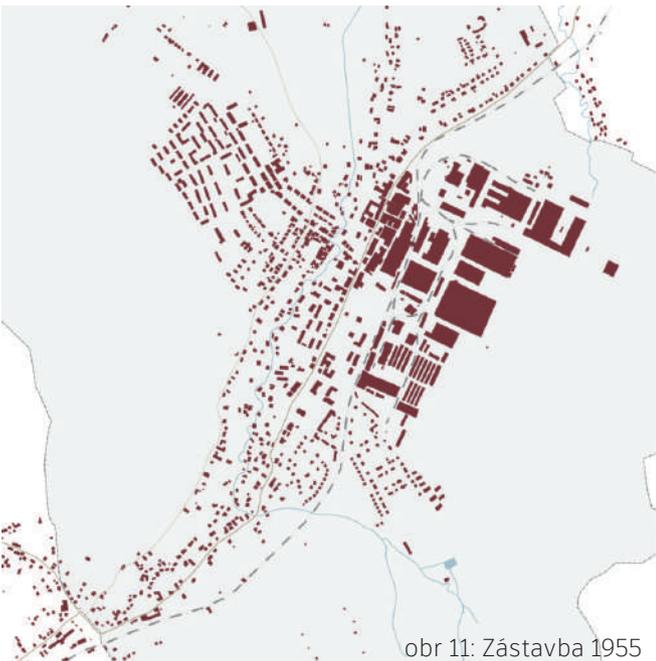




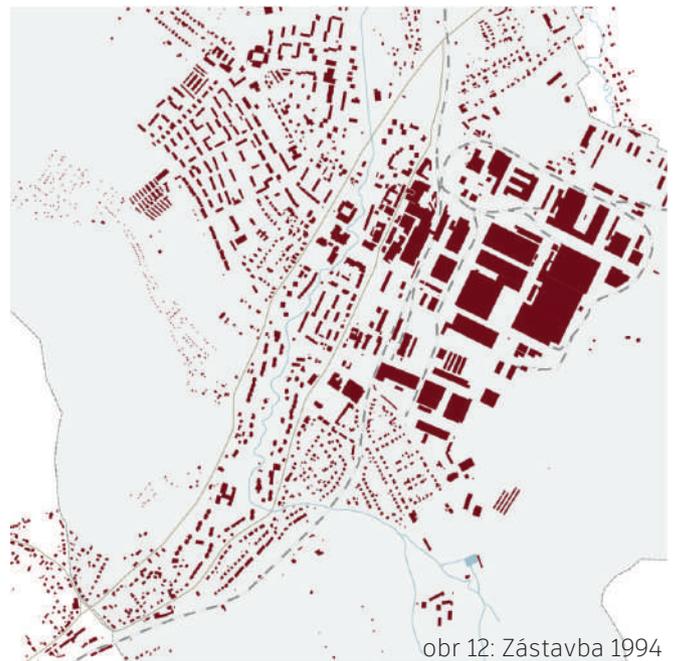
obr 9: Zástavba 2.pol.19.st



obr 10: Zástavba 1937



obr 11: Zástavba 1955



obr 12: Zástavba 1994

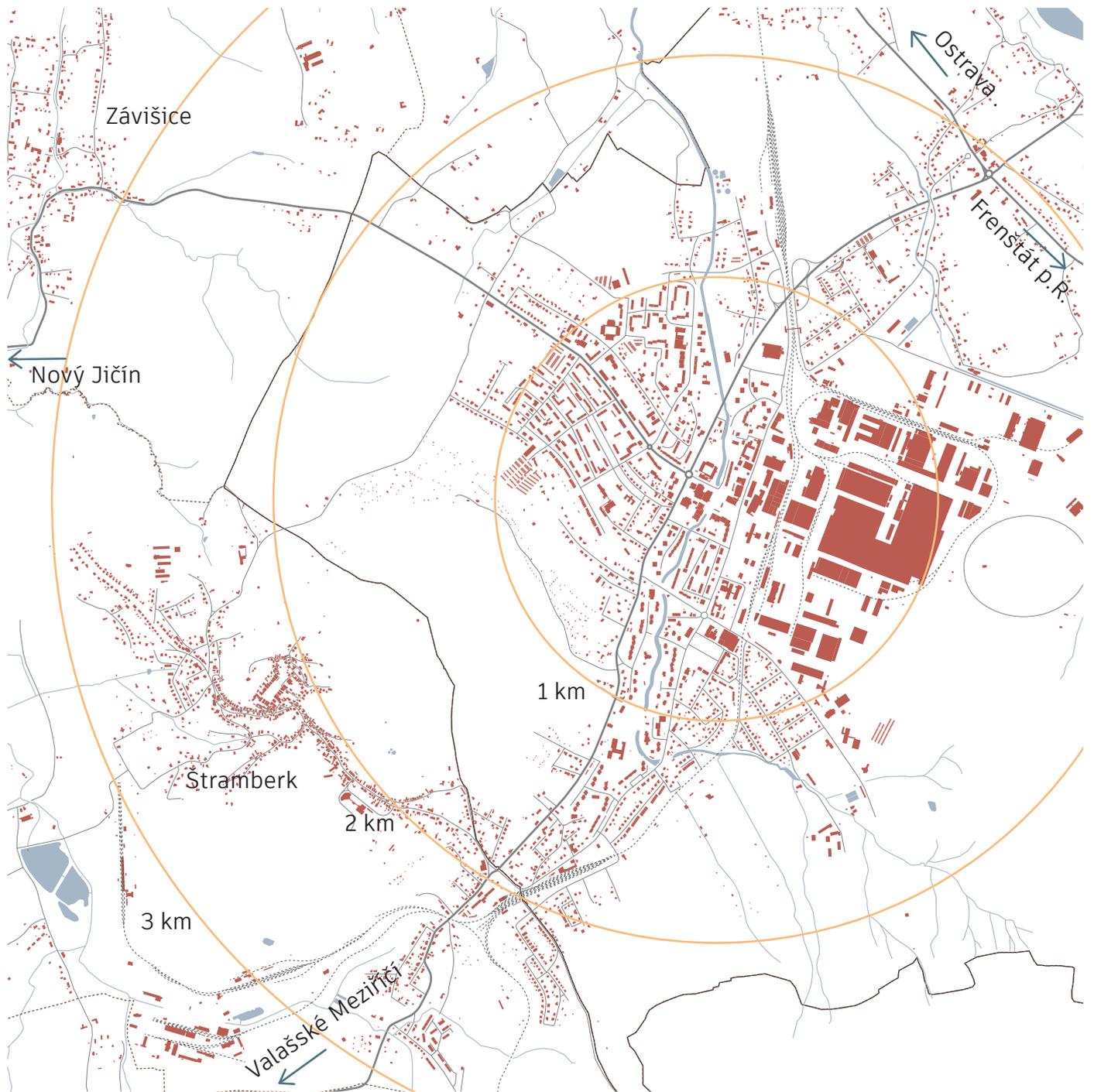
## DOPRAVNÁ DOSTUPNOST

Najbližšími väčšími mestami sú Příbor (6,6km), Nový Jičín (18,7 km), Frenštát pod Radhoštěm (12 km) , Frýdek Místek (23,3km) a Ostrava (28 km).

Kopřivnice sa na diaľničnú sieť ČR napája cestou druhej triedy II/480, ktorá vznikla z pôvodne záhumenkovej cesty. V časti Lubina na severe sa napojuje na cestu prvej triedy I/58, vedúcej na diaľnicu D48 v smere Nový Jičín - Frýdek Místek - Český Tešín.

Mestom prechádza železničná trať č.325 spájajúca, v stanici Studénka, Kopřivnici s medzinárodným koridorom č.001. Mesto je s okolím previazané radou cyklotrás.

Letisko Leoše Janáčka v Mošnově je od Kopřivnice vzdialené necelých 14 km.



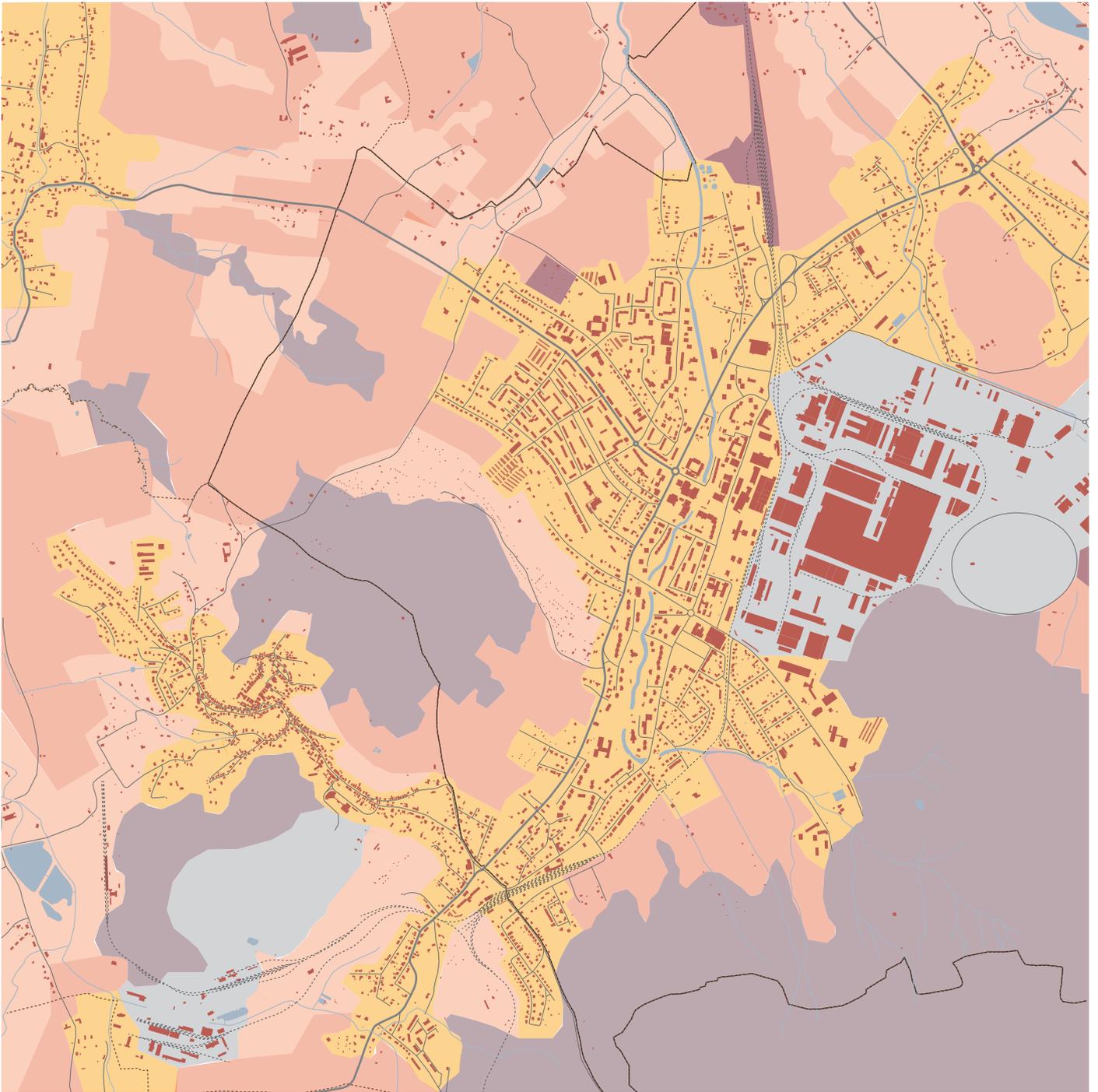
## ANALÝZA ZELENĚ

Mesto Kopřivnice leží v údolí medzi kopcami Červený kameň a Biela hora. Zo západu ho obklopuje krajinná zeleň a z východnej strany prevažne poľnohospodárska pôda a les.

Mesto sa vyznačuje spojením krajinej a sídelnej zelene. V časti priemyslového parku sa zeleň nevyskytuje, jeho poloha blízko lesa tak utvára kontrast medzi prírodou a priemyslom, ktorý charakterizuje mesto Kopřivnice.

V okolí mesta pretekajú riečky a potoky. Najvýraznejšia je Koprivnička, ktorá pramení na území mesta a preteká naprieč celou Kopřivnicou. Sprevádza nás od lesa, cez kolóniu rodinných domov, postupne panelovým sídliskom až k námestiu s pešou zónou. Najväčšou riekou v okolí je Lubina, do ktorej sa Koprivnička vlieva.

-  STÁVAJÚCA ZÁSTAVBA
-  PRIEMYSELNÝ AREÁL
-  LESY
-  KRAJINNÁ ZELEŇ
-  POĽNOHOSPODÁRSKA PÔDA
-  SÍDELNÁ ZELEŇ



500 m 1000 m



## FUNKČNÁ ANALÝZA

Kopřivnice je regionálnym centrom základnej občianskej vybavenosti (zdravotná, sociálna, vzdelávacia), vyššia občianska vybavenosť je rovnomerne distribuovaná v okolitých mestách. Väčšina občianskej vybavenosti a komercie sa nachádza v centre mesta.

Zdravotnícka vybavenosť mesta sa javí ako dostatočná s vzhľadom na veľkosť mesta a umiestnenie.

V meste sa nachádza osem materských škôl, jedny jasle a deväť základných škôl, zatiaľ čo iba jedna stredná a vyššia odborná škola.

Športová vybavenosť je na vysokej úrovni, vyniká najmä množstvo bežeckých okruhov s tartanovým povrchom. Tento fakt môže byť pripísaný narodeniu Emila Zátopka v Kopřivnici, po ktorom je pomenovaný aj atletický štadión. V meste môžeme ďalej nájsť letné kúpalisko, krytú plaváreň, zimný štadión, volejbalový areál, tenisové kurty a športové haly.

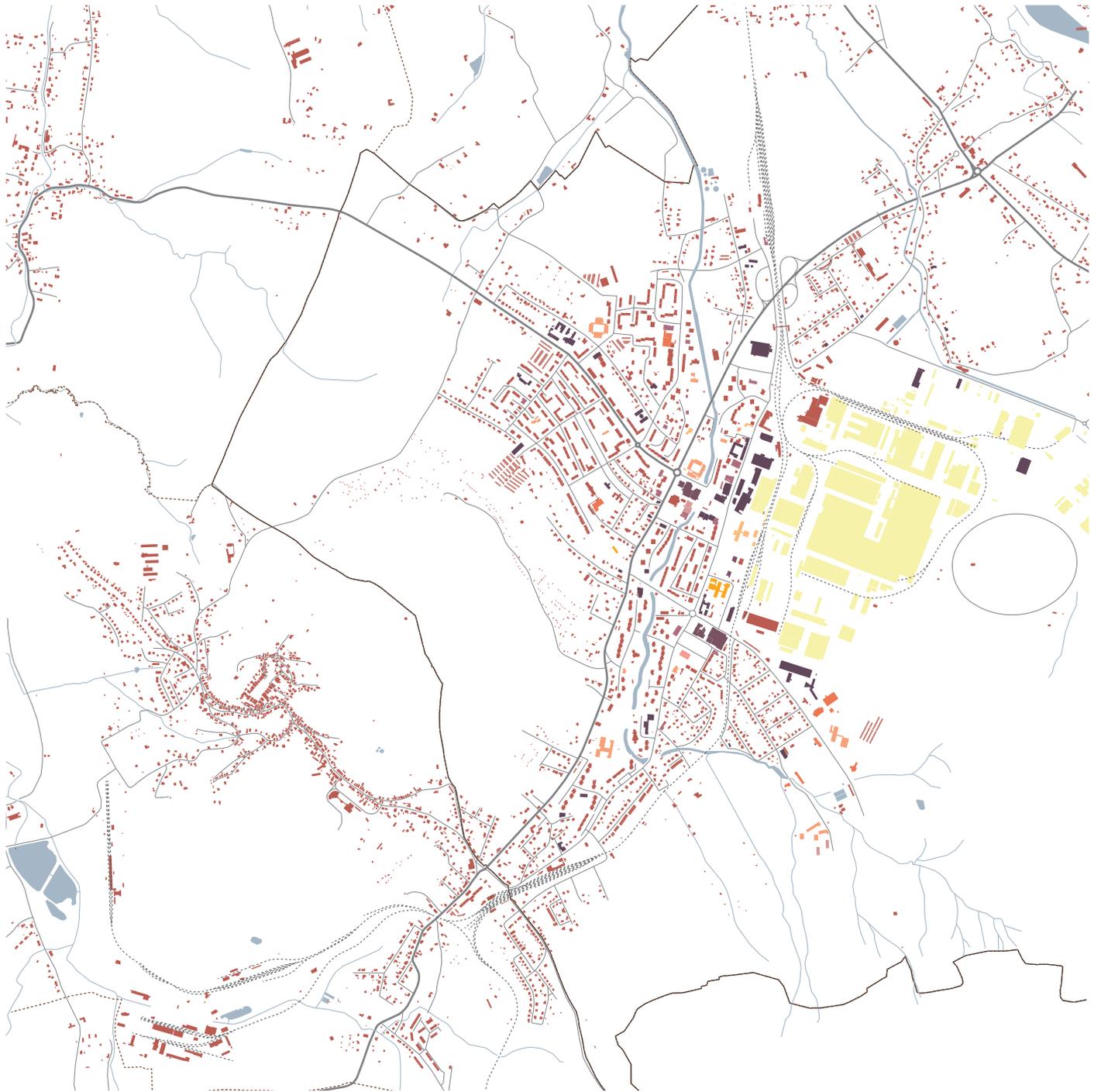
Komercia s väčšími supermarketmi je rozmiestnená pozdĺž hlavnej osi mesta, blízko centra.

Ak by sme hľadali kultúru či kúsok histórie, v meste sa nachádzajú štyri múzeá, venované fojstvu, automobilovému priemyslu a manželom Zátopkovým.

Východná časť mesta je tvorená rozľahlým priemyselným areálom, v ktorom sa nachádza množstvo výrobných firiem zameraných hlavne na dopravný priemysel a techniku. K parku patrí aj Polygon Tatra, slúžiaci na testovanie automobilov.

-  BÝVANIE
-  OBCHODY, SLUŽBY
-  MÚZEA, KULÚRA
-  GASTRO PREVÁDZKY
-  UBYTOVANIE
-  SAKRÁLNE STAVBY
-  ŠPORTOVISKÁ
-  ŠKOLSTVO
-  ZDRAVOTNÍCTVO
-  ÚRADY
-  PRIEMYSEL





500 m 1000 m

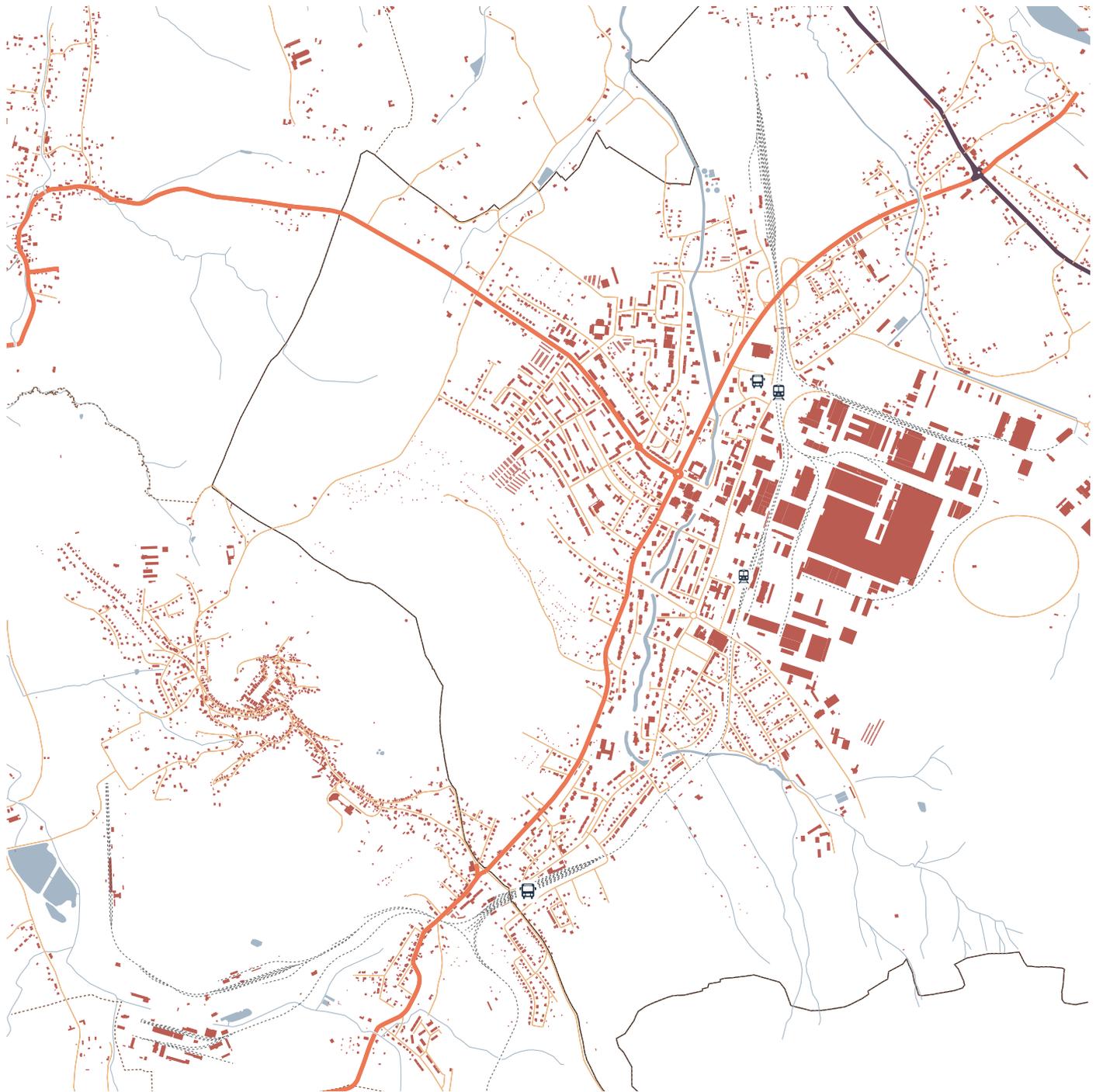


## DOPRAVNÁ ANALÝZA

Naprieč mestom vedie cesta druhej triedy, ktorá v smere na severe kúsok za mestom napája na cestu prvej triedy. Táto cesta zároveň tvorí najrušnejšiu komunikáciu v meste a to hlavne v časoch začiatku a konca pracovných zmien v priemyselnom areály. Práve denné dochádzanie veľkého počtu ľudí z okolitých obcí za prácou zapríčiňuje najväčšie vyťaženie v rušných hodinách.

Mestom vedie železničná trať, vlak okrem hlavnej stanice stojí ešte na dvoch zastávkach. Dá sa zhodnotiť prihliadnúc aj na frekvenciu vlakov, že Kopřivnica je vlakovou dopravou obslužená dostatočne. Čo sa týka autobusovej verejnej dopravy, v meste sa nachádza autobusová stanica a taktiež tu premáva mestská hromadná doprava.

	CESTA I. TRIEDY
	CESTA II. TRIEDY
	OBSLUŽNÁ KOMUNIKÁCIA
	ŽELEZNIČNÁ TRAŤ
	VLAKOVÁ STANICA
	AUTOBUSOVÁ STANICA



500 m 1000 m



## SOCIO-EKONOMICKÁ ANALÝZA

Vývoj populácie v meste, veková štruktúra a migrácia majú zásadný vplyv na dopyt po sociálnych službách a na vývoj mesta ako celku. Zloženie obyvateľstva ovplyvňuje nie len požiadavky kladené na mesto ale taktiež ekonomický vývoj mesta, dopad zle diverzifikovaného obyvateľstva môžu pocítiť aj firmy. (Kopřivnice, 2022)

Kopřivnice sa podľa počtu obyvateľov radí k stredne veľkým obciam, ku koncu roku 2021 bolo napočítaných 22 011 obyvateľov, to predstavuje 1,8% populácie Moravskosliezského kraja. **Moravskosliezsky kraj tak ako aj samotná Kopřivnice patria ku stratovým, čo sa týka počtu obyvateľov. Počet obyvateľov v meste klesá pomerne rýchlym tempom. Za posledných 20 rokov tu ubudlo 2 292 osôb.**

Migráciou stráca Kopřivnica občanov už od roku 1991, od roku 2000 sa z mesta odsťahovalo cez 3000 ľudí,

prirodený prírastok v tom istom období predstavoval 1 082 obyvateľov a nedokázal túto stratu pokryť. Od roku 2020 sa však trend pozitívneho prirodzeného prírastku pozastavil a klesol do záporných čísiel. (Kopřivnice, 2022).

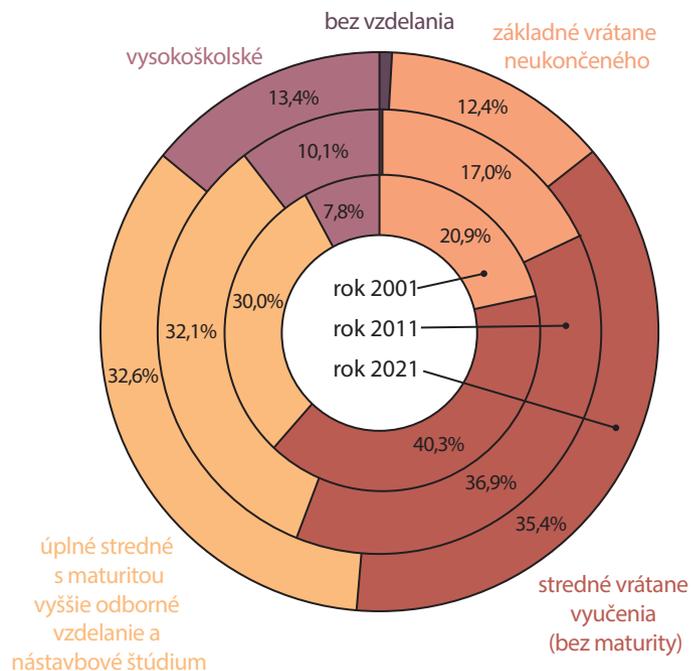
**Mesto sa potýka nie len s úbytkom obyvateľstva ale taktiež s jeho stárnutím. Medzi rokmi 2011 a 2021 sa priemerný vek zvýšil o 3,4 roka.** Index starnutia sa zvýšil ešte markantnejšie, v roku 2012 pripadalo na 100 detí vo veku 0 - 14 rokov 95,8 osôb starších 64 rokov, v roku 2021 to bolo až 130,1 osôb. Index starnutia teda narástol o takmer tretinu. V porovnaní s okolitými obcami však starnutie obyvateľstva prebieha najpomalšie. (tabuľka č.44). Za zmenami môže hľadať predlžujúcu sa dĺžku života ale aj stále klesajúcu pôrodnosť. (Kopřivnice, 2022)

Tab. 1: Zrovnanie ČR, Moravskosliezského kraja a miest v okrese Nový Jičín podľa stavu a pohybu obyvateľstva v roku 2021.

	počet obyvateľov	prirodený prírastok	migračné sadlo	celkový prírastok	podiel 0-14 (%)	podiel 65+ (%)	index starnutia	priem. vek
Česká republika	10 516 707	-2,7	4,8	2,1	16,1%	20,6%	128,1	42,8
Moravskosliezský kraj	1 177 989	-4,5	-0,1	-4,6	15,3%	20,8%	135,9	43,3
SO ORP Kopřivnice	10 148	-2,2	1,2	-1,0	16,0%	20,1%	125,6	42,8
Kopřivnice	22 011	-2,0	-2,4	-4,4	15,2%	19,8%	130,1	42,9
Nový Jičín	22 813	-4,9	1,9	-3,0	15,6%	21,6%	138,5	43,2
Frenštát p.R.	10 569	-6,6	-0,7	-7,3	14,9%	21,7%	145,7	43,7
Studénka	9 277	-6,0	-1,8	-7,9	15,5%	21,5%	138,6	43,6
Příbor	8 297	-3,5	1,1	-2,4	16,1%	20,9%	130,4	43
Bílovec	7 341	-4,4	5,9	1,5	15,1%	20,5%	135,2	43,2
Fulnek	5 484	-4,6	-1,6	-6,2	15,1%	21,1%	140,1	43,1

Poznámka: Prirodzený prírastok, migračné sadlo aj celkový prírastok sú uvedené v hodnotách na 1 000 obyvateľov stavu. Podiel 0 - 14 (%) vyjadruje podiel obyvateľov vo veku 0 - 14 rokov, podiel 65+ podiel obyvateľov starších 65 rokov. Index starnutia je definovaný ako počet osôb vo veku 65 a viac rokov na 100 detí vo veku 0-14.

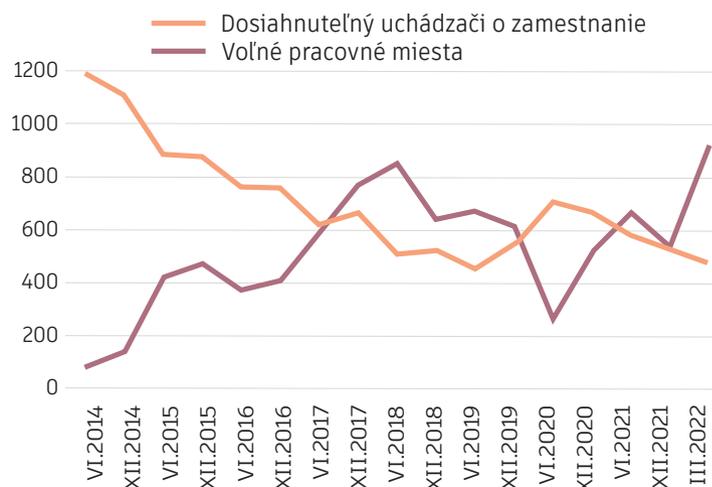
Úroveň vzdelania obyvateľstva môže považovať za jeden z hlavných faktorov pre stanovenie rozvojového potenciálu mesta. Vzdelanie má vplyv na priemysel, na množstvo kvalifikovaných ľudí a teda na možnosť vývoju či dostatok špecializovaných pracovníkov vo výrobe. Úroveň vzdelania občanov taktiež čiastočne ovplyvňuje dopyt po rôznych službách. Obyvatelia Kopřivnice sa štruktúrou vzdelania výrazne neodlišujú od priemeru Českej republiky alebo Moravskosliezského kraju. Vzdelanie pracovnej sily v Kopřivnici je na dobrej úrovni, aj keď zamestnávateľa stále hľadajú odborníkov pre vývoj a výskum nových technológií. **V Kopřivnici tvorí priemysel približne 46% podiel na celkovej zamestnanosti**, je to dôsledkom skutočnosti, že na území mesta sídli rada významných priemyselných firiem. (Kopřivnice, 2022)



Graf 3: Vývoj štruktúry vzdelania v Kopřivnici medzi rokmi 2001, 2011 a 2021.

Na druhej strane má Kopřivnice zo všetkých relatívne blízkych miest najnižší podiel podnikajúcich obyvateľov. V roku 2021 to bolo 230 podnikajúcich fyzických osôb na 1000 obyvateľov v produktívnom veku. Možno konštatovať, že počet podnikajúcich osôb je na podpriemernej úrovni práve vďaka silným zamestnávateľom v oblasti priemyslu a zamestnancom, ktorý sa tu koncentrujú.

Situácia na trhu práce v Kopřivnici vykazuje podpriemernú nezamestnanosť. V roku 2019 boli na území SD POU Kopřivnice ponúkané pracovné miesta pre 102% ekonomicky aktívnych obyvateľov. Strategický plán mesta uvádza mesto Kopřivnicu ako jedno z najsilnejších hospodárskych centier s hlavnými zdrojmi príležitostí a cieľom dochádzania za prácou, v celom Moravskosliezskom kraji. (Kopřivnice, 2022)

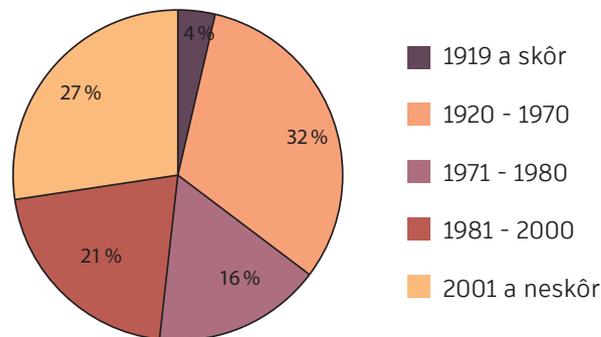


Graf 4: Vývoj počtu dosiahnuteľných uchádzačov o zamestnanie a voľných pracovných miest.

## DOSTUPNOSŤ BÝVANIA V KOPŘIVNICI

Bývanie a jeho istota je dôležitou oblasťou v živote človeka. Zaistenie dostupného bývania či už fyzicky alebo finančne by malo byť v záujme mesta, nakoľko ponuka kvalitného bývania je predpokladom stability a rozvoja mesta. Bývanie môže mať vplyv na vývoj demografickej krivky, nárastu pracovnej sily či celkovej kvality života v meste.

Bytový fond Kopřivnice tvorí celkom 2 408 obytných domov (údaj z SLBD z roku 2021), čo je o 222 viac ako tomu bolo pred desiatimi rokmi. 32 % z týchto domov bolo postavených pred viac ako 50 rokmi a pochádzajú z obdobia medzi rokmi 1920 až 1970. Obytné domy postavené po roku 2000 tvoria 27%, pričom v prvom desaťročí ich vzniklo o vyše 100 viac ako v druhom. V Kopřivnici je taktiež zaznamenateľný trend výstavby panelových sídlisk, ktorých tu bolo v rokoch 1981 - 2000 postavených 21% z celkového domového fondu.(graf 5)



Graf 5: Starnutie bytového fondu

Počet bytov vo vlastníctve mesta sa v posledných rokoch pohybuje na rovnakej úrovni, oproti roku 2016 sa ich počet znížil o tri a ku koncu roka 2021 ich bolo 787. Medzi rokmi 2007 a 2012 však došlo k výraznému poklesu, kedy mesto prišlo o polovicu svojich bytov. Ďalší predaj bytov by mesto nemalo plánovať, ako je uvedené v Konceptii rozvoja. Mesto má vo vlastníctve okrem vyššie zmienených bytov ešte 126 bytov zvláštneho určenia, ktoré sú prenajímané seniorom, poprípade ľuďom so zdravotným postihnutím. Tieto byty spravuje príspevková organizácia Stredisko sociálnych služieb. (Kopřivnice, 2022)

Tab 2: Prehľad bytov v majetku mesta na konci rokov 2014-2021

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Celkom bytov	803	802	790	790	788	788	788	787

Tab 3: Prehľad bytov v majetku mesta na konci roku 2021 podľa typu

	1+0	1+1	2+1	3+1	4+1	2+0
Celkom bytov	3	287	239	140	2	125

Cena bytov a prenájmov v Kopřivnici rástú úmerne ako sa dvíhajú ceny vo väčšine regiónov Českej republiky. Ceny prenájmov bytov všetkých kategórií sa dvihli od roku 2015 o desiatky percent (dáta realitnej kancelárie Re/Max). Príkladom môže byť nárast ceny prenájmu garsónky o ploche 30m<sup>2</sup> z 5 206 Kč v roku 2015 na 7 925 Kč v roku 2021, toto zdraženie predstavuje nárast ceny o 52%. Informácie z konca apríla roku 2022 uvádzajú priemernú cenu prenájmu 1m<sup>2</sup> bytu v Kopřivnici 203 Kč. Pre porovnanie v Novom Jičine táto cena predstavuje 166 Kč a v Příbore 236 Kč. **Ceny bytov v Kopřivnici sa pohybujú okolo 45 000 Kč/m<sup>2</sup>, čo je porovnateľná suma ako v Novom Jičine. Nájom je teda v Kopřivnici oproti Novému Jičínu drahší ale ceny za kúpu bytu sú porovnateľné. Kopřivnici je možné považovať za jednu z atraktívnejších lokalít pre bývanie a teda aj drahších. Z predošlého rozvojového plánu pritom vychádzalo, že mesto patrilo k jedným z najlacnejších lokalít v regióne a nepatrilo medzi atraktívne lokality pre bývanie. Príčinou bola stagnácia zamesnanosti spôsobená najmä reštrukturalizáciou najvýznamnejšieho podniku Tatra a.s.(Kopřivnice, 2022)**

Medzi rokmi 2014 a 2020 bolo v Kopřivnici postavených 192 nových bytových jednotiek, najviac zo všetkých miest v okrese Nový Jičín. Mesto má spracovanú analýzu disponibilných plôch pre výstavbu rodinných domov a bytových domov, ktorá bola aktualizovaná v roku 2020. V územnom pláne mesta sú vymedzené zastaviteľné plochy až pre 500 rodinných domov, v niektorých lokalitách sú prípustné aj bytové domy. (Kopřivnice, 2022)

Mesto Kopřivnice podporuje novú bytovú výstavbu a v roku 2021 zahájilo dotačný program na podporu individuálnej bytovej výstavby. Stavebníkom ponúka jednorázovú nenávratnú podporu vo výške 200 000 Kč. Okrem investície do výstavby, treba spomenúť aj potrebu mesta investovať do plôch v okolí bytových domov. Najmä na sídliskách je mnoho verejných plôch na sklonku svojej životnosti.

Mesto si v koncepcii rozvoja bývania mesta Kopřivnice kladie za cieľ, stabilizovať počet obyvateľov vytvorením adekvátnych podmienok pre bývanie. (Kopřivnice, 2022)

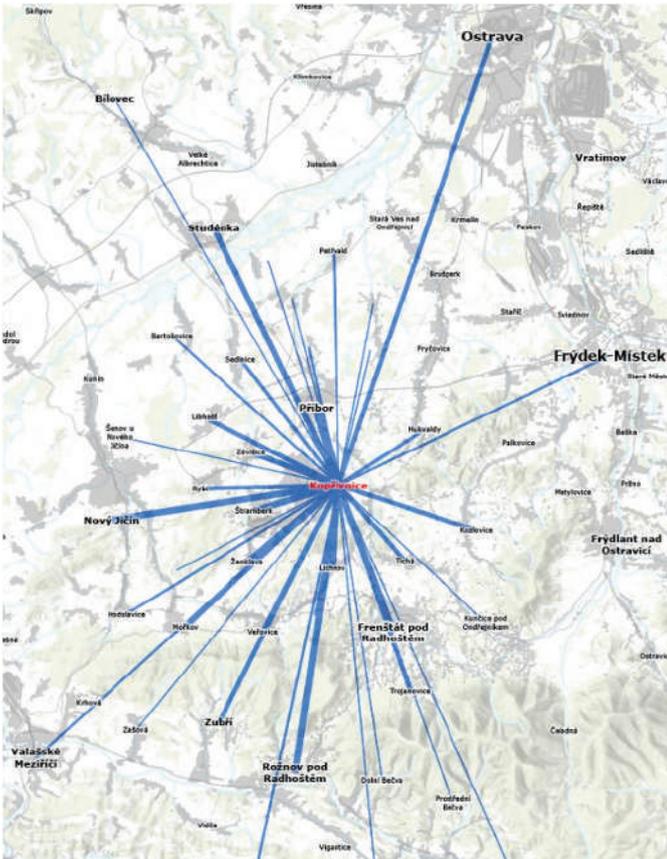
Tab 4: Zastaviteľné plochy a ich výmera pre jednotlivé katastrálne územia ÚP Kopřivnice

	výmera (ha)	odhad RD
Kopřivnice	28,94	219-241
Drnholec nad Lubinou	26,08	168-184
Větrkovice u Lubiny	2,31	13-15
Mniší	3,41	23
Vlčovice	6,88	41-45

## DOCHÁDZANIE ZA PRÁCOU

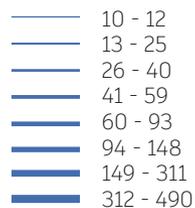
Pre Kopřivnicu ako silné priemyslové centrum je charakteristická silná pracovná dochádzka, prevažujúca nad pracovnými vychádzkami. Zamestnanci dochádzajú takmer zo všetkých relatívne blízkych sídiel, rozptyl siaha až k Rožnovu pod Radhoštem, ktorý je počtom dochádzajúcich ľudí do Kopřivnice dokonca na piatom mieste. Silná dochádzka je zapríčinená silným priemyslom, ktorý poskytuje viac pracovných miest ako je Kopřivnica schopná pokryť (pracovné miesta pre 102 % ekonomicky aktívnych obyvateľov). Priestorová distribúcia dochádzajúcich zamestnancov je pomerne homogénna, v prepočte na počet obyvateľov jednotlivých miest dochádza do Kopřivnice za prácou približne rovnaké percento obyvateľov. Niektoré firmy kvôli zabezpečeniu pracovnej sily aj z okolitých miest majú podnikové autobusy, ktoré zamestnancov prepravujú. (Kopřivnice, 2022)

Na obrázku č.13 môžeme vidieť rozdeľenie dochádzkových prúdov, tieto hodnoty boli získané zo Sčítania ľudí, domov a bytov z roku 2011. Napriek tomu, že údaje sú viac ako desať rokov staré, môžeme predpokladať, že základný dochádzkový vzorec zostáva podobný, nakoľko aj keď sa v regióne v posledných rokoch odohrali významné investície, nie sú až také výrazné, aby mali za následok prevratný dopad. Naopak môžeme premýšľať o tom, že oživenie výroby spojené s Tatrovkou, inovačný potenciál Brose a ďalšie prosperujúce firmy sa postarajú o ďalší mierny nárast významu Kopřivnice na pracovnom trhu. **Kopřivnice patrí v rámci kraja teda k jedným z najatraktívnejších miest z hľadiska dochádzky zamestnancov, a môžeme sa nazdávať, že tento trend bude pokračovať.** (Kopřivnice, 2022)



obr. 13: Dochádzanie za prácou.  
zdroj: Kopřivnice, 2022

Intenzita prúdov  
dochádzky



Najväčšie prúdy dochádzky

420 - Přibor
277 - Štramberk
221 - Frenštát pod Radhoštem
217 - Nový Jičín
200 - Rožnov pod Radhoštem
107 - Lichnov
105 - Závěšice
101 - Studénka
99 - Ženklava
80 - Ostrava
77 - Tichá



## HISTÓRIA AUTOMOBILOVÉHO PRIEMYSLU V KOPŘIVNICI

Tatra je najstaršou automobilkou v Európe a tretou najstaršou na svete. Tatra vznikla z firmy na výrobu kočiarov, ktorú v roku 1850 založil Ignác Šustala, ktorý pred úradmi vystupoval ako Ignatz Schustala. Prvý osobný automobil bol vo fabrike vyrobený v roku 1897 a prvé nákladné vozidlo v roku 1898. Tohto momentu sa už Šustala nedožil, zomrel na infarkt ešte pred tým ako v roku 1891 podnik kapitalizovali viedenský bratia Guttmanoví. Zo spoločnosti Schustala and Comp sa stala Nesselsdorfer Wagenbau Fabriks Gesellschaft. Synovia Ignáca Šustalu, ktorí dovedy vo firme zastávali významné funkcie, na protest proti praktikám novej akciovej spoločnosti, predali svoje podiely vo firme a založili si truck spoločnosť - neskôr nazývanú Vagónka Studénka. S príchodom vynálezu spalovacieho motora a osobného automobilu, prestával byť o kočiare záujem. Veľkú zásluhu o skonštruovanie prvého automobilu so spalovacím motorom v Rakúsko-Uhorsku mal inžinier Fischer z Roslerstammu. V období premýšľania nad výrobou automobilov v Kopřivnici, prišiel na scénu Liberecký továrnik baron Theodor von Liebieg, ktorý sa priatelil s vynálezcom spalovacieho motora Karlom Benzom. Vďaka tomu sa do Kopřivnice dostal jeden z prvých dvojvalcových motorov vyrobených v roku 1897 a vznikla dohoda na pravidelnú dodávku motorov pre prvú sériu kopřivnických automobilov. Sériovo sa nákladné automobili začali vyrábať v druhej polovici druhého desaťročia dvadsiateho storočia. Po vzniku Československa a z toho vyplývajúcej novej konsolidácii podniku premenovaného na Kopřivnická vozovka a.s., prišiel konštruktér Hans Ledwinka s nápadom „tatrovákovej koncepcie automobilu“.

V roku 1923 bol svetu predstavený nový podvozok s centrálnou nosnou osou, ktorý automobilku preslávil. (Tatra, 2014)

Po druhej svetovej vojne v roku 1945, sa v Tatre úplne presadila česká línia a vznikol národný podnik Tatra. Nasledoval rozvoj ťažkých vojenských nákladných automobilov. So zmenou politických a poločenských pomerov po roku 1989 sa zmenila aj stratégia podniku. Firma sa začala orientovať na širšiu radu vozidiel a dodnes dosahuje úspechy aj na poli vlastného vývoja vozidiel. Celá história spoločnosti Tatra ako aj vozidlá vyrábané naprieč jej históriou sú dnes vystavené v Kopřivnici, v novom Múzeu nákladných automobilov TATRA a v technickom múzeu TATRA. (Tatra, 2014)



obr. 14: Vagónka Kopřivnice rok 1902.  
autor: anonym, 1902

## PRIEMYSEL - PROSPERITA A VPLYV NA REGIÓN

Zjednodušené sa firmy v Kopřivnici dajú rozdeliť na dve skupiny: Tatra a jej dcérske a odštiepené spoločnosti a zahraničných investorov, umiestnených v priemyselnom parku. Silný priemysel má neodmysliteľný vplyv na ekonomiku a fungovanie Kopřivnice, v roku 2011 tvoril približne 46 % podiel na celkovej zamestnanosti. Priemysel má na mesto určujúci dopad, firmy sa od roku 2000 zaviazali investovať v Kopřivnici 13 mld. korún a vytvoriť/ zachovať 3000 pracovných miest (toto číslo bolo výrazne presiahnuté). Najväčším zahraničným investorom je spoločnosť Brose CZ spol. s.r.o., ktorá zamestnáva cez 2700 zamestnancov. (Kopřivnice, 2022)

Dominancia automotive priemyslu by mohla predstavovať riziko pre ekonomiku mesta a množstvo zamestnancov, ak by sa automobilový priemysel v Európe ocitol v kríze, poisťka predstavuje rozdelenie na sektory produkujúce osobné automobily a nákladné vozidlá. Narastajúca produkcia nákladných automobilov, ich neustály vývoj, možnosti využitia najmä v ozbrojených silách by mali produkciu podržať aj v časoch krízy. (Kopřivnice, 2022)

Spoločnosti sa venujú taktiež výskumu a vývoju nových technológií v oblasti automobilového priemyslu. Tatra Trucks, a.s. a Advanced Desing Soution, s.r.o Organizujú v spolupráci s vysokými školami vlastné aktivity výskumu v oblasti automotive. (Kopřivnice, 2022)

Tatra Trucks, a.s. prijala za posledné obdobie 500 zamestnancov a momentálne hľadajú odborníkov v oboroch ako je vodíkový pohon. Spoločnosť sa venuje rozvoju smerom k bezemisným vozidlám. Okrem toho, že spoločnosť pracuje na nustálom vývoji, naberá nových zamestnancov taktiež navyšuje produkciu. Zatiaľ čo v roku 2021 vyrobili 1400 áut, v roku 2022 to bolo 1700, dnes už produkci apredstavuje 2000 áut ročne. Spoločnosť Tatra Defence Vehicle taktiež rozširuje výrobu, nakoľko majú už zazmluvnené veľké množstvo automobilov pre armády rôznych štátov, v roku 2024 chcú mať postavenú ďalšiu výrobnú halu. (Fabex, 2023)

Z uvedených informácií vyplýva, že priemysel bol , je a s najväčšou pravdepodobnosťou ešte dlho bude v Kopřivnici nosný pilier ekonomiky.



obr. 15: Tatra T-810.  
autor: Ministerstvo obrany,2011

## Strengths (Silné stránky)

- poloha, blízkosť Ostravy
- silný priemysel
- bohatá zeleň
- blízkosť rieky a lesa
- športové zázemie
- existujúce cyklotrasy
- rýchla dostupnosť diaľnice

## Weaknesses (Slabé stránky)

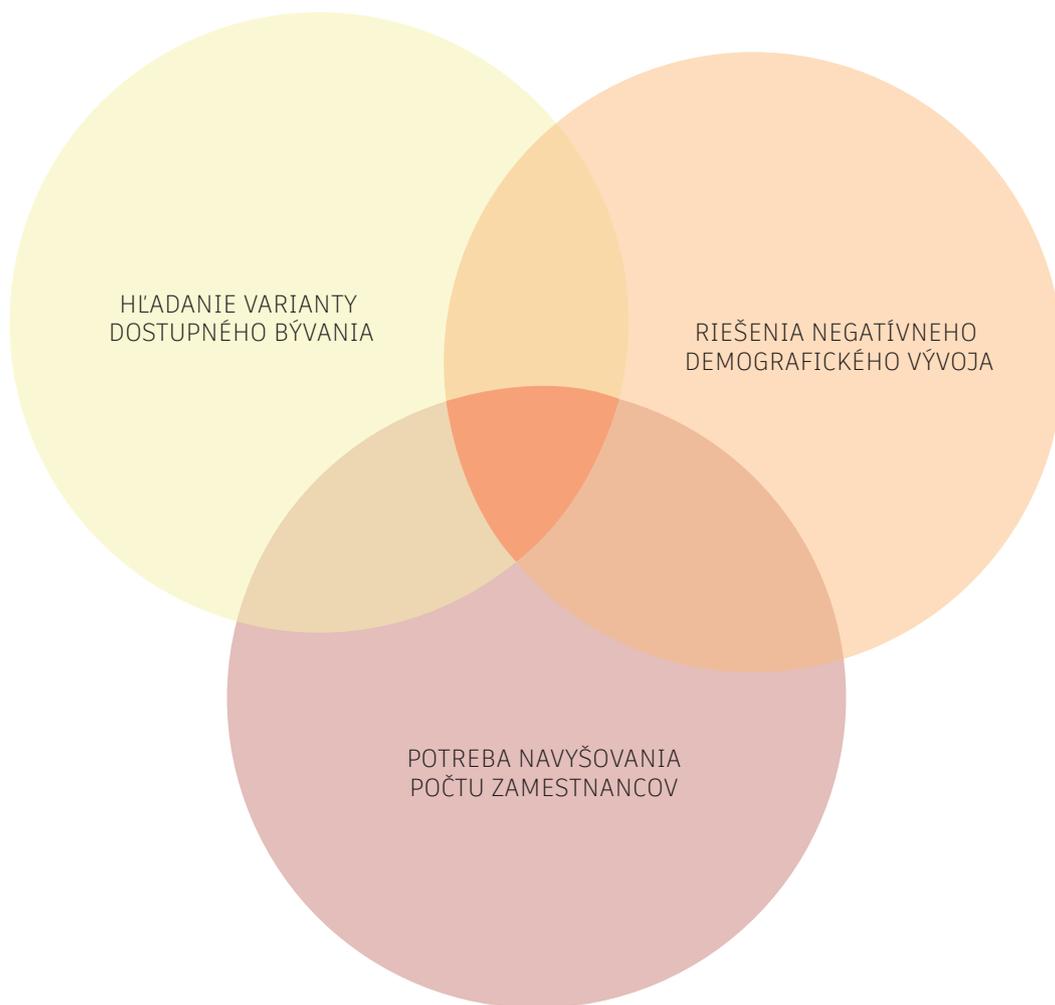
- nedostatok stredných škôl
- starnutie obyvateľstva
- negatívny prirodzený prírastok
- podpriemer malých podnikateľov
- drahšie nájomy bytov  
v porovnaní s okresom

## Opportunities (Príležitosti)

- dosah na vyššiu  
vybavenosť v Ostrave
- investície firiem
- prilákať mladých ľudí
- rozvojové plochy
- historické väzby
- podpora výstavby bytov
- zastavateľné plochy

## Threats (Hrozby)

- nedostatok ľudí  
v produktívnom veku
- možná stagnácia priemyslu
- nedostatok vzdelaných ľudí



# FIREMNÉ BÝVANIE

# ASPEKTY FIREMNÉHO BÝVANIA

## Benefit pre zamestnancov

Pre zamestnancov môže byť dostupnosť firemného bývania vnímaná ako atraktívny benefit, najmä pre skupiny obyvateľstva, ktoré nemôžu dosiahnuť na vlastné bývanie alebo komerčný nájom. Firemné bývanie tak môže byť lákavé či už vďaka jeho fyzickej dostupnosti alebo finančnej, kedy nájomné býva nižšie oproti nájomu v súkromnom podnikaní. Ubytovanie v blízkosti pracoviska predstavuje taktiež uľahčenie života zamestnanca, nakoľko nemusí do práce cestovať z veľkej vzdialenosti ušetriť ako čas tak aj financie.

## Získavanie a udržanie zamestnancov

Ponuka firemného bývania môže byť dobrým benefitom pre potenciálnych zamestnancov, ktorých by firma chcela prijať do svojich radov. Taktiež to môže byť nástroj vďaka ktorému si udrží terajších zamestnancov. Ako vyplýva z dotazníku uvedeného v nasledujúcej kapitole, firemné bývanie má nezanedbateľný vplyv na ľudí pri výbere nového zamestnávateľa. Ponuka kvalitného bývania pre zamestnanca a jeho rodinu, môže pomôcť zamestnávateľovi získať aj vyššie kvalifikovaných zamestnancov a zvýšiť svoju konkurenčnú schopnosť na trhu práce.

## Flexibilita

Bývanie môže byť flexibilné čo sa týka jeho krátkodobého alebo dlhodobého charakteru. Byty môžu byť obývané zamestnancami na dobu trvania pracovnej zmluvy, poprípade môže existovať možnosť odkúpiť takýto byt po určitých odpracovaných rokoch, ale taktiež môže ísť o krátkodobé ubytovanie zamestnancov pracujúcich na krátkodobých projektoch alebo využívané na pracovné cesty.

Taktiež by toto ubytovanie mohlo byť používané pre ubytovanie návštevníkov firmy.

## Správa nehnuteľnosti

Ako firemné byty môžu byť poskytované byty vo vlastníctve firmy, ktorá ich mohla vybudovať alebo len odkúpiť. Niektoré podniky môžu využívať firemné bývanie sprostredkované treťou osobou, ktorá byty prenajíma firme a tá ich následne za nižšiu sumu prenajíma zamestnancovi. Môže sa jednať o spoločnosť, ktorá je správcou bytov a stará sa aj o ich údržbu, v takomto prípade firme odpadajú starosti spojené s prevádzkovaním firemného bývania.

## Investícia

Investície do nehnuteľností dnes predstavuje jednu z najmenej rizikových investícií do ktorej ľudia vkladajú peniaze. V mnohých prípadoch majú tieto investície negatívne účinky na trh s nehnuteľnosťami, nakoľko sú ďalej posúvané ako predražený súkromný nájom. Ide o prípady, kedy je investorovým cieľom z sprenájmu spraviť zárobkovú činnosť, často ale tieto byty ostávajú aj prázdne, takéto byty môžeme vidieť vo veľkom množstve napríklad v New Yorku pri Central parku, kde lukratívne byty ostávajú neobývané a fungujú len ako stabilná investícia. To však nie je prípad investície do firemného bývania, kedy investor okrem už vyššie zmienených výhod investuje do bývania, ktoré bude ponúkané zamestnancovi ako benefit za adekvátny nájom.

## POČIATKY FIREMNÉHO BÝVANIA

Nad počiatkami firemného bývania by sme mohli rozmýšľať v paralere s počiatkami vývoja firiem a korporátov ako takých. Ale ako samotná forma firemného, alebo inak podnikové či zamestnaneckého bývania existovala oveľa skôr. V starovekom Egypte pri stavbe veľkolepých pyramíd boli pracovníkom, z ktorých väčšina boli pravdepodobne sediaci pracujúci na pyramídach v časech, keď nebola práca na poliach, poskytovaná strava a občas aj ubytovanie. Podľa archeologických nálezov je veľmi pravdepodobné, že v blízkosti stavebnísk boli budované dočasné mestá pre robotníkov. Na stavebníkov pyramíd sa dlho hľadalo ako na otrokov, v roku 2010 však egyptológ Zahí Hawas uviedol, že hrobky robotníkov sa nachádzajú v blízkosti kráľovských pyramíd, čo aj s inými zisteniami dokazuje, že nešlo o otrokov. (Tasr, 2010)

Preskočíme niekoľko storočí a dostávame sa do obdobia stredoveku, kde sme mohli taktiež nájsť zamestnancov, ktorým bolo poskytované bývanie. Nebolo to samozrejme v takej podobe o akej sa rozprávame dnes,

môžeme si ale na príklad zobrať služobníkov na hradoch a zámkoch. Samozrejme pojmy zamestnanci a služobníctvo sú diametrálne rozličné, ale v základe išlo o to, že pracovali pre určitú osobu (vtedy panovník dnes zamestnávateľ), ktorý im poskytoval okrem platu aj možnosť ubytovania.

Firemné bývanie ako ho poznáme aj dnes sa začalo utvárať spolu s priemyselnou revolúciou, ľudia prestali pracovať doma a začali za prácou dochádzať. Začali sa masovo sťahovať do miest k výrobným fabrikám. Vznikali priemyselné štvrte, ktoré sa stavali narýchlo a ich hygienické podmienky a kvalita bola veľa krát nevyhovujúca.

Hlavným požiadavkom na firemné bývanie, ako v minulosti aj dnes, je krátka vzdialenosť medzi pracoviskom a bytom. Koncom prvej dekády dvadsiateho storočia sa ojedinele vyskytovali aj prípady, stavby bytov priamo vo výrobnom areáli. Môžeme povedať, že išlo o dobu kedy sa dbalo najmä na produkčnú sféru života zamestnancov a nie až tak na kvalitu ich života. (Ševeček, 2009)



obr. 16: Priemyselný Newcastle.  
autor: Bert Hardy, 1950

## FIREMNÉ BÝVANIE V MEDZIVOJNOVOM OBDOBÍ

Medzivojnová éra znamenala v prvej Československej republike zmenu štátnej bytovej a stavebnej politiky, **vo veľkom začal stavať štát, obce či väčšie podniky, nastala významná etapa pre vývoj firemného bývania.** V rámci skvalitňovania výstavby pre pracujúcu triedu sa začali stierať rozdiely medzi bývaním robotníckej a strednej triedy. Zamestnanecké sídliska začali naberať podobu vilových štvrtí. Veľký vplyv na výstavbu sídlisk pre pracovníkov mala **teória záhradných miest, ktorou sa nechal inšpirovať aj Baťa pri výstavbe štvrtí v Zlíne.**

V architektúre a stavebníctve sa začalo viac dbať na sociálny koncept a hygienicky zdravé bývanie. **Štandardizácia a typizácia obytných budov, ktorá je príznačná najmä pre Baťovskú architektúru, bola aj dôsledkom krízy v 30. rokoch, kedy sa ešte úpenlivejšie začalo dbať na cenu výstavby.** (Pavlíková, Bureš, Hájková, 2016)

Bytová kríza alebo lepší pojem nedostupnosť bývania (ako je popísané v prvej kapitole) existovala už pred prvou svetovou vojnou, avšak následkom ukončenia vojny nastala migrácia vojakov, návrat rodín zo zahraničia či bezpečného vidieka, alebo bolo s vidinou lepších zajtrajškov znovu opäť mnoho mladých, ktorí si chceli zakladať rodinu a osamostatniť sa. Tieto všetky faktory spolu s absenciou bytovej výstavby počas vojny mali za následok akútny nedostatok bytov, ktorý sa stal celospoločenským problémom. **Dopyt po bytoch bol taký veľký, že v januári 1919 vláda v postihnutých obciach zriadila bytový orgán, ktorý zaberá volné byty. Tieto byty mali nahlasovať samotný občania.**

Napriek zásahu vlády, problém nedostupného bývania sa nedal riešiť dostatočne rýchlo. Dôsledkom vojny nebolo dostatok

kvalitného materiálu, trh zasiahla inflácia a nájomné bolo stále regulované podľa cien ešte pred vojnou. Stávalo sa tak, že rozdiel medzi trhovým a regulovaným nájomom mohol byť aj dvojnásobný, z týchto príčin sa investorom neoplatilo stavať a prenajímať byty, nakoľko návratnosť z nájmu bola v nedohľadne. Stavebný priemysel doplácá na tieto dôsledky a nestávalo sa v takom množstve aká bola predstava. (Pavlíková, Bureš, Hájková, 2016)

**Vláda sa tak rozhodla oslobodiť obytné budovy od domovej dane na 25 rokov, ak išlo o objekt s malými bytmi tak až na 35 rokov.** Tento krok významne naštartoval bytovú výstavbu a budovy začali byť stavané aj ako investícia.

Na začiatku 20. storočia sa objavila nová teória o dopade životných podmienok na výkon zamestnanca, to malo za následek koncentráciu väčšej pozornosti zamestnávateľov na starostlivosť o svojich zamestnancov, nie len vo zdravotnej sfére. O zdravotnú starostlivosť sa začali firmy zaujímať v 19. storočí, kedy išlo najmä o úrazy spôsobené na pracovisku. Prvé organizácie filantropov zaoberajúcich sa právami najnižšie postavených pracovníkov sa začali objavovať v druhej polovici 19. storočia v Anglicku. **Na prelome storočí sa tak sociálna politika zakoreňovala do stratégií firiem. Vznikli prvé firemné bonusy** akými bola napríklad možnosť odkúpiť tovar za výrobné náklady. Začalo sa uvažovať nad vzťahom a loajalitou zamestnanca k firme a možnosťou zvyšovať prostredníctvom zamestnaneckých bonusov svoju konkurenčnú schopnosť na trhu práce. Postupne sa začali rozširovať výhody ako jedálne, zdravotná starostlivosť, materské školy alebo napríklad knihovne. (Pavlíková, Bureš, Hájková, 2016)



K bonusom sa čoskoro pridalo aj firemné bývanie. Najväčšie podniky zakladali stavebné oddelenia, ktoré zastrešovali nielen výstavbu ale v niektorých firmách aj výskumy ideálneho bývania pre zamestnancov. Firemné bývanie považovali za dôležitú súčasť firemnej stratégie a podľa toho doň aj investovali, výstavbou firma pomáhala nie len zamestnancom ale taktiež prezentovala svoje hodnoty. Vzhľadom na náväznosť firemného bývania na väčšie alebo zárobkovejšie podniky, boli tieto formy bývanie nerovnomerne rozmiestnené. (Pavlíková, Bureš, Hájková, 2016)



obr. 17 : Obytný dom č.p. 1416-1418 pre zamestnancov oceliarny v Moste, Paul Brockardt, uličné priečelie - nerealizovaná varianta a pôdorys prízemí, nedatované 1920 -1921  
zdroj: kniha Zaměstnanecká sídliště v severních Čechách mezi lety 1918-1938.

## FIREMNÉ BÝVANIE ZA ČIAS BAŤU

Firmu Baťa môžeme považovať za jedného z najväčších priekopníkov v rozvoji firemného bývania, či už sa to týka architektonickej stránky, sociálnej či ekonomickej. Počas svojho najväčšieho rastu firma investovala do stavby domov pre zamestnancov, ale taktiež do ich výskumu a neustálych inovácií. Okrem toho, že Baťa dokázal stavať ubytovanie pre svojich zamestnancov v obdivuhodnom množstve, táto výstavba prebiehaloveľmi rýchlo a nové domy ponúkali svojim obyvateľom nový hygienický a sociálny štandard.

Firemné bývanie neprinášalo výhody len pre zamestnancov firmy, to že bývali na jednom mieste umožňovalo firme lepšiu kontrolu či dokonca ich výchovu. Výchova sa týkala najmä zamestnancov na slobodárňach a budúcich zamestnancov žijúcich na internátoch.

Prvá výstavba bytov pre pracovníkov Baťovej továrne v Zlíne začala v roku 1910, kedy bola postavená prvá nocľaháreň. Medzi prvé podnikom podnikom postavené domy patrilo 6 dvojdomkov postavených medzi rokmi 1912 - 1913. Firma začala stavať rôzne druhy rodinných domov, nadobúdala skúsenosti a skúmala aký druh RD je najvhodnejší pre masovú výstavbu. V tomto čase postavili aj 5 úradníckych jednodomkov. Firma teda nestavala len domy pre radových zamestnancov ale aj lukratívnejšie domy či viladomy pre zamestnancov s vyšším pracovným zaradením. (Ševeček, 2009)

S rastom firmy sa výroba aj Baťovská architektúra začala rozširovať aj za hranice. Príkladom je Slovenské mesto Partizánske, vtedajšie Baťovany. (vid'. obr. 17)

Vo veľkom sa začalo stavať až po roku 1924, kedy firma založila aj stavebné oddelenie.

Firma v roku 1925 predložila úradom žiadosť o vydanie stavebného povolenia na 200 štvor-domov ktorý mal postupom času celú radu variant. (Ševeček, 2009)

Do konca roku 1927 ich postavili 197. Rýchlu výstavbu umožnila štandardizácia a do detailu prepracovaná organizácia stavebných prác. Do roku 1939 bolo postavených 1956 rodinných domov, ktoré poskytovali bývanie pre 12 859 obyvateľov, čo predstavovalo 36 % obyvateľov mesta. Okrem najstarších štvor-domov mali domy kúpeľne, klotety, všade bola zavedená elektrina a do 1350 rodinných domov bol zavedený aj plyn. Firma myslela aj na ľudí, ktorý žijú sami a tak vznikol nový stavebný typ slobodárne, ktorý mal postupom času celú radu variant. (Ševeček, 2009)



obr. 18 : Kolónia rodinných domov v Baťovanoch.  
zdroj: ÚSTARCH SAV

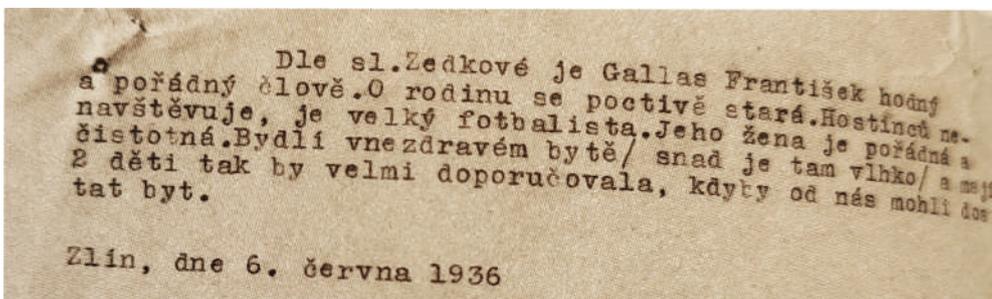
## Sociálny aspekt

S utváraním modernistických miest sa začal uvárať aj nový život rodín prisťahovaných do miest. **Rodinný dom bol oddelený od pracovnej sféry, bolo to miesto kde sa odohrával už iba rodinný život.** Stavitelia baťovských domov mali predstavu univerzálneho človeka, ktorý bude bývať v dopredu pripravenom modeli bývania. Tento typ domov mal vyhovieť všetkým, nakoľko považovali človeka za predvídateľného. Tým sa tento typ výstavby odlišoval od klasickej výstavby rodinných domov, kedy sa budúci obavatelia podieľali na podobe domu. Dom - domov bol poňatý ako jeden z priestorov, ktorý mal pracovníka formovať, cieľom firmy bolo totiž si svojich zamestnancov aj vychovávať. (Vacková, Eliášová, Březovská, Resoová, 2017)

Domov sa staval veľké množstvo, no záujem o ne bol ešte väčší a tak proces pridielovania bytov musel byť dômyselný. Zamestnanec, ktorý chcel získať firemný byt musel prejsť procesom, na ktorý sa dnes môžeme pozeráť už viac kriticky. Vypísanie žiadosti a podanie na ubytovacom oddelení, bolo prvým krokom. **Žiadosť však okrem bežných osobných informácií obsahovala aj otázky ohľadom majetkových pomerov, tak ako priamo žiadateľových tak aj jeho blízkych, napríklad platy súrodencov, dlžoby či koľko izieb žiadateľ**

**obýval v predchádzajúcom bývaní.** Z dnešného pohľadu tak firma získavala o svojich zamestnancoch citlivé informácie. Predtým ako ubytovacie oddelenie a osobné oddelenie schválilo žiadosť o byt, mohlo si vyžiadať doporučenie o žiadateľovej zodpovednosti, či iných kvalitách od aktuálnych susedov či kolegov.

So schválením žiadosti a nastahovaním však preverovanie a kontroly neskončili. Dodatok v nájomnej zmluve hovoril o byte ako o súčasť platy zamestnanca. Zamestnanec mal na byt teda nárok, iba počas doby svojho pôsobenia vo firme. Ďalej v zmluve stálo, že uhradí všetky vzniknuté škody na dome a bude sa o dom a záhradu starať podľa predpisov. Tieto predpisy a pravidlá mali byť zavesené na stene v každom byte. Viedla sa aj rodinná kartotéka, kde sa zaznamenávalo napríklad vierovyznanie členov domácnosti. Na lepšie pochopenie fungovania firemných bytom a vzťahu ubytovacieho oddelenia k nájomníkom, môžeme uviesť niektoré z ďalších pravidiel uvedených v domovnom poriadku, ktoré bolo treba dodržiavať. Niektoré z nich hovoria o tom, ako má prebiehať upratovanie či udržiavace práce, iné zase nutnosť nahlásiť zmeny v domácnosti, choroby či návštevy presahujúcej dĺžku 48 hodín. (Vacková, Eliášová, Březovská, Resoová, 2017)



obr. 19: Osobné hodnotenie.  
zdroj: kniha Baťovský domek: mizející prvky zlínské architektury.

KONTROLA V BYTĚ pana: *Dolýala et* Dne: *14. 10.* 1934.

Ulice: *Výsocká* Číslo domu: *1020*

D o t a z	Bodování			P o z n á m k a
	1	2	3	
Mají upravenou zahrádku	✓			<i>jednoduché zařízení, ale příliš v poroček.</i>
Porádek a čistota v: bytě, koupel- ně, spícně.	✓			
Zařízení bytu, Jsou nářadí v pořádku	✓			
Je zapotřebí nějaké opravy	0	-	-	
Mají podnájemníky /koho/	0	-	-	
Bodinné poměry-úspory-jak žijí	-	-	-	

Bodování: 1. velmi pěkné  
2. pěkné  
3. špatné

*Spichalský*  
Podpis, kdo kontrolu provedl.

obr. 20: Bodové hodnocenie.  
zdroj: kniha Baťovský domek: mizející prvky zlínské architektury

Do domácností chodili kontrolné návštevy, ktoré dohliadali na dodržiavanie domovného poriadku a udeľovali domácnostiam body.

Z archívnych zápiskov z týchto kontrôl sa dozvedáme, čo všetko mohlo kontrolu zaujať, od poznámok typu „umývanie riadu nie hneď po naobedovaní sa“ až po poznámky „deti roztomilé“. (Vacková, Eliášová, Březovská, Resoová, 2017)

Domy boli pridelované na základe početnosti rodiny, podľa toho koľko miestnosti obývali v predchádzajúcom bývaní alebo niekedy relatívne náhodne žiadatelia dostali na výber z práve dokončených domov. Nárok na bývanie vo firmnom zanikal s ukončením pracovného pomeru, nájomníkom ostával jeden mesiac na vystaňovanie sa. Časopis Baťova služba verejnosti naznačoval, že ľudia môžu dochádzať pravého zľudštenia a vzdelania len skrz domov. (Vacková, Eliášová, Březovská, Resoová, 2017)

Po návšteve Le Corbusiera v Zlíne sa stavitelia jasne vymedzili voči ľavicovej avangarde. Rodinný dom predstavoval miesto pre život robotníka s jeho rodinou, oddeľoval však ženský svet od toho mužského, žena mala byť doma s deťmi a starať sa o domácnosť.

Firma sa vyvíjala v období zrodu sociálneho štátu a vysoko organizovanej spoločnosti v zmysle zaistiť potreby jednotlivcov. Jednotlivec mal v systéme svoje miesto a roľu, ktorú plnil, bol disciplinovaný ale dostával viac možností, ako tomu bolo v minulosti. Človek, zamestnanec, bol naviazaný na prácu, svoju roľu a systém. Mohol však zažiť tkzv. svoj americký sen, mohol profesne rásť a budovať svoj svet. Pre ľudí, ktorí dovtedy žili v dobe sociálnych tried, kde keď ste patrili do nižšej triedy, ste sa z nej mohli len veľmi ťažko dostať, to bola nová otvorená brána k lepšiemu životu. (Vacková, Eliášová, Březovská, Resoová, 2017)

Podnik dbal taktiež na fyzické zdravie a duševnú pohodu svojich zamestnancov. Okrem toho že zamestnanci mali k dispozícii v rámci podniku zabezpečenú zdravotnú starostlivosť o ich zdravie sa dbalo aj prostredníctvom bývania. V časopise staviteľ sa uvádzajú rady ako doma správne vetrať a vyhnúť sa nezdravému vlhkému domovu. (Janíčková, 2020) V ročenke Baťa 1941 je napísané „Zásadou je aby výkonný pracovník našiel po práci klud a mohol sa venovať svojmu vzdelaniu a zábave.“ (Ročenka 1941 ) Firma chcela vytvárať nie len zdravotne nezávadné bývanie ale taktiež príjemné prostredie pre trávenie voľného času s rodinou, čo dokladá aj ďalší úryvok z ročenky „Starostlivosť o dobré bývanie spolupracovníkov Baťových závodov neprestáva nikdy.“ Za zmienku stojí aj skutočnosť, že Baťa bol zástancom oslovovania zamestnancov ako spolupracovníkov teda kolegov, ako si môžeme všimnúť v citácií z ročenky. To taktiež vypovedá o postoji fitmy k zamestnancom a o nálade a spolupatričnosti, ktorú budovali. (Ročenka 1941 )

## **Ekonomický aspekt**

Firma stavala všetko na svoje náklady, bolo to umožnené vďaka ziskom a hospodáreniu.

O každej stavbe boli vedené podrobné štatistiky, položku po položke sa všetko zaznamenávalo a vďaka týmto precíznym štatistikám a analýzám sa vykonávali výskumi, ktorých cieľom bolo zlacniť a zefektívniť ďalšiu výstavbu. Keďže rast firmy a s tým spojená výstavba bytov pre zamestnancov išli rýchlym tempom, cena výstavby zohrávala kľúčovú rolu. (Vacková, Eliášová, Březovská, Resoová, 2017)

Jedným z hlavných pilierov zlacnenia výstavby bola štandardizácia a typizácie stavieb. Stavalo sa niekoľko typizovaných rodinných domov, či už dvoj, štvor či osemdomkov alebo slobodárni. Okrem typizácie architektonického výrazu stavieb, či už obytných alebo výrobných, išlo aj o perfektnú organizáciu celého procesu výroby a výstavby.

Domy boli po celý čas majetkom firmy, obyvatelia s nimi nemohli svojvoľne nakladať. Domy boli zamestnancom prenajímané za výhodnú cenu, dom bol ako benefit a bol súčasťou mzdy zamestnanca. Jeden z údajov z roku 1935 hovorí o týždennom nájme 27 Kč za trojizbový byt s kuchyňou, kúpeľňou a pivnicou. Tento nájom bol strhnutý z týždennej výplaty zamestnanca, ktorá činila 500 Kč. (Křeček, 2018) Pre lepšiu predstavu cena tohto nájmu predstavovala 5,4% z platu zamestnanca, to by pri prepočte z priemernej hrubej mzdy, ktorá na Slovensku v 2.štvrtroku 2023 podľa Slovenského štatistického úradu predstavovala 1419 eur, znamenalo že by cena nájmu dnes tvorilo 76,63 eura. Samozrejme tento údaj a prepočet môžeme brať len ako zaujímavú informáciu pre približnú predstavu, nakoľko ceny energií a iných faktorov vplyvajúcich na cenu stavby nerastú úmerne s výškami plátov.

## Stavebníctvo

Firma Baťa v roku 1924 založila vlastné stavebné oddelenie. Okrem toho že podnik Baťa bol výrobcou obuvi, začal patriť aj k jedným z najväčších staviteľov na našom území. Stavebné oddelenie pracovalo nie len na samotnej výstavbe ale aj na vývoji v oblasti stavebníctva. Veľký pokrok prišiel so šandardizáciou, unifikáciou a typizáciou ako pri výstavbe výrobných hál občianskej vybavenosti či obytných objektov. Tieto kroky pomohli výstavbu výrazne urýchliť a zlacniť. Prvé domy boli stavané tak, že jedna partia stavbárov stavala jeden dom, postupne sa prešlo k systému kedy jednotlivé partie, remeselníci, pracovali len na špecifickej časti domu a takto sa striedali a posúvali od domu k domu. Tento postup nie len prácu urýchlil ale aj skvalitnil. Typizovaný dvojdom boli takýmto spôsobom schopný postaviť za 11 - 14 týždňov. (Vacková, Eliášová, Březovská, Resoová, 2017)

Pri každej stavbe sa viedli podrobné analýzy o materiále, procesoch a dokonca sa v zápisoch uvádzal aj charakter stavbyvedúceho. Z analýz sa spracovávali smernice pre konkrétne typy stavieb, v ktorých sa uvádzalo koľko pracovníkov bude na stavbe v jednotlivých fázach potrebných, koľko budú tieto fázy trvať, dodávky materiálov či nástroje ktoré budú použité - bol tu upresnený celý proces výstavby a časový plán rozpísaný do týždňov. (Vacková, Eliášová, Březovská, Resoová, 2017)

Postupom času si firma začala vyrábať vlastné stavebné materiály, tak ako tomu bolo aj pri obuvi, kde sa dopracovali až ku chove dobytky na kožu, z ktorej sa obuv vyrábala. Zlínska stavebná a.s. začala vyrábať tehli, založili klampiarstvo, stolárstvo aj sklárňu.

Týmto počinom sa výstavba mohla ešte zlacniť a taktiež sa nemuseli spoliehať na iného dodávateľa, boli sebestačnejší. (Vacková, Eliášová, Březovská, Resoová, 2017)

## Architektúra

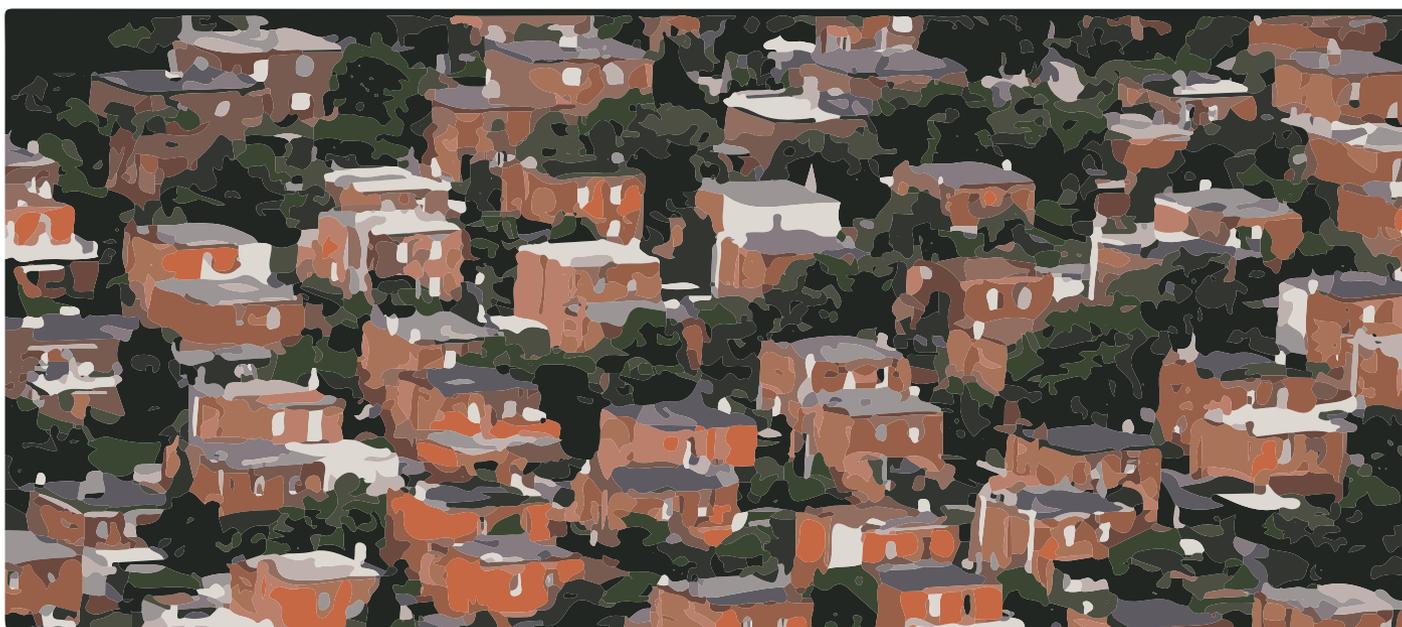
Architektúra a výraz stavieb bol tiež jeden z podstatných aspektov pri stavbe zamestnaneckých kolónií. Urbanistická a architektonická podoba ovplyvňovala obyvateľov a prezentovala firmu. Urbanizmus kolónií podnikových domov bol ovplyvnený z veľkej časti Ebenezerom Howardom a jeho teóriou záhradných miest. Baťovské domčeky prinášali novú kvalitu bývanie pre ľudí pracujúcich vo fabrikách. Obyvatelia sa stretávali s novými modernými trendmi ako bola oddelená spálňa a obývačka, zavedenie elektriky a plynu do domácnosti. Zamestnanci obývajúci tieto nové moderné domy boli tak bližšie k modernému mestskému životu. (Ševeček, 2009)

Na začiatku stavebného boomu sa ubjávajú na domoch prvý krát príznačné znaky baťovskej architektúry rodinných domov v medzivojnovom období. Domy mali neomietanú fasádu z pálených tehál, zväčša plochú strechu a jednoduchý rytmus typových drevených okien a dverí. Od polovice dvadsiatych rokov dvadsiateho storočia bola ustálená kolekcia niekoľkých typových domov, po roku 1930 sa však pôdorysy začali upravovať podľa skúseností obyvateľov obývajúcich tieto domy.

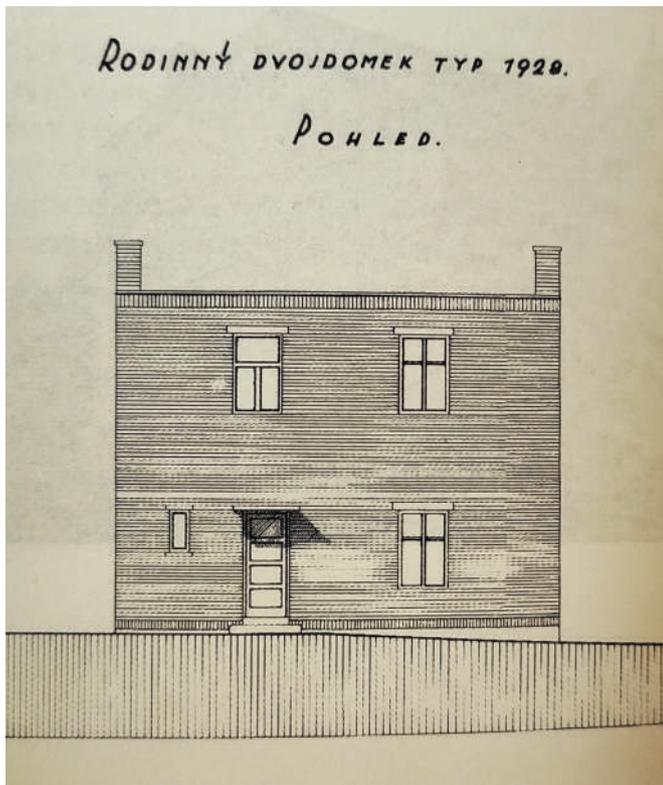
Stavebné oddelenie stále pokračovalo vo vývoji a zlepšovaní procesu výstavby a kvality domov. V našich mestách bolo zaužívané sústreďovať život skôr od ulice. Počas cesty po Anglicku a Holandsku stavitelia zistili, že domy sú tam oknami viac otvorené do ulice. Vďaka tejto inšpirácii ulice vo firemných kolóniach ožili a naplnila sa predstava o príjemnom trávení času v peknom susedstve. (Vacková, Eliášová, Březovská, Resoová, 2017)

Každý dom pre zamestnancov bol navrhnutý s vlastnou záhradkou, avšak striktný domovný poriadok uvádzal čo sa na záhrade smie a nesmie. Záhrady boli určené k tráveniu voľného času a relaxu. Jedna z Baťových myšlienok bola, aby mali ľudia k dispozícii dosť veľké záhrady na relax ale nie tak veľké aby sa prácou na nich unavili. K rozšíreniu pestovania plodín na záhradkách začalo dochádzať až v priebehu druhej svetovej vojny, kedy sa aj domové pravidlá začali uvoľňovať.

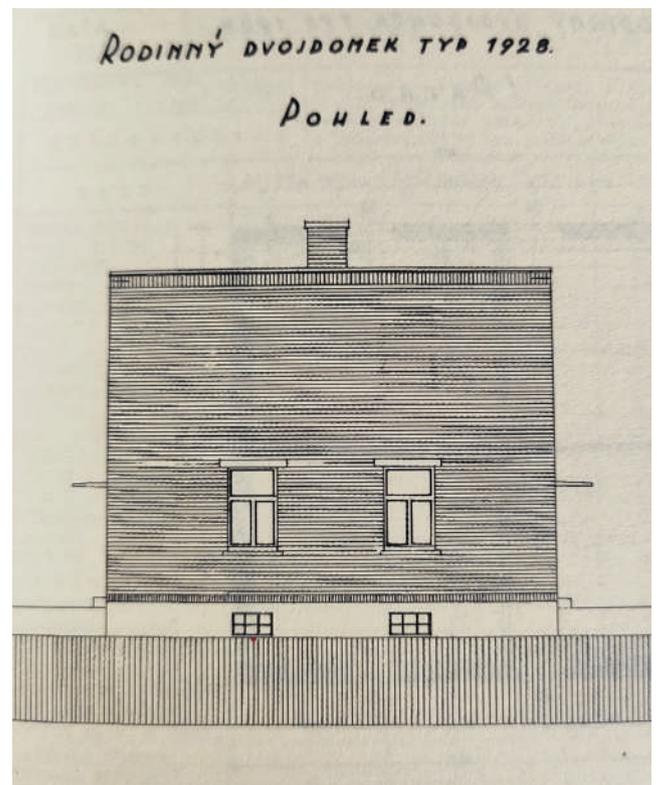
Ráz záhradného mesta sa začal meniť a ľudia začali využívať záhrady podľa svojej vôle, napr. na nich stavali záhradné domčeky či kôlničky. Na začiatku výstavby kolónií sa uvažovalo aj nad vybudovaním hospodárskeho družstva aby sa ľudia prichádzajúci z vidieka mohli vo svojom voľnom čase venovať poľnohospodárstvu. (Ševeček, 2009) Avšak od tohto plánu sa upustilo, nakoľko by to pracovná vyťaženosť zamestnancov neumožňovala a mohlo by ju to negatívne ovplyvniť.



obr. 21: Baťove domky v Zlíne.  
autor: Michal Růžička, MAFRA

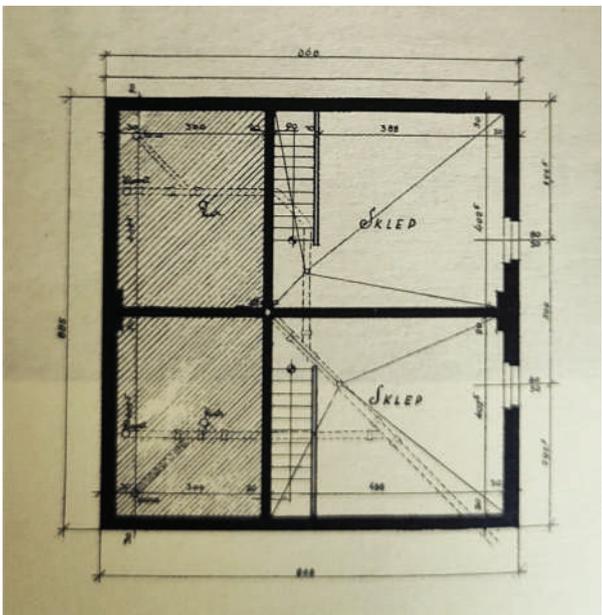


obr. 22: Rodinný dvojdomek typ 1928, pohľad A.  
zdroj: kniha Baťovský domek:  
mizející prvky zlínské architektury

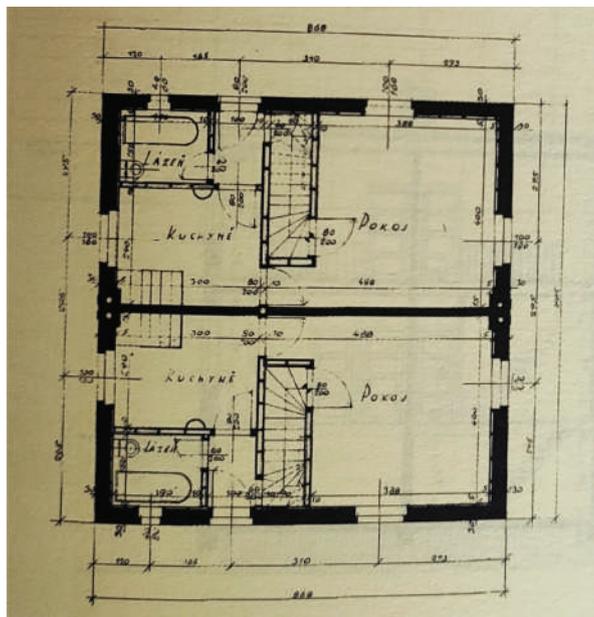


obr. 23: Rodinný dvojdomek typ 1928, pohľad B  
zdroj: kniha Baťovský domek:  
mizející prvky zlínské architektury

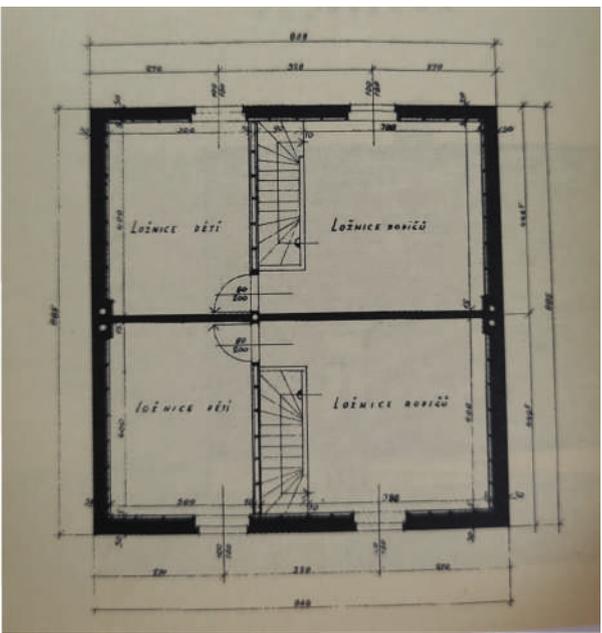




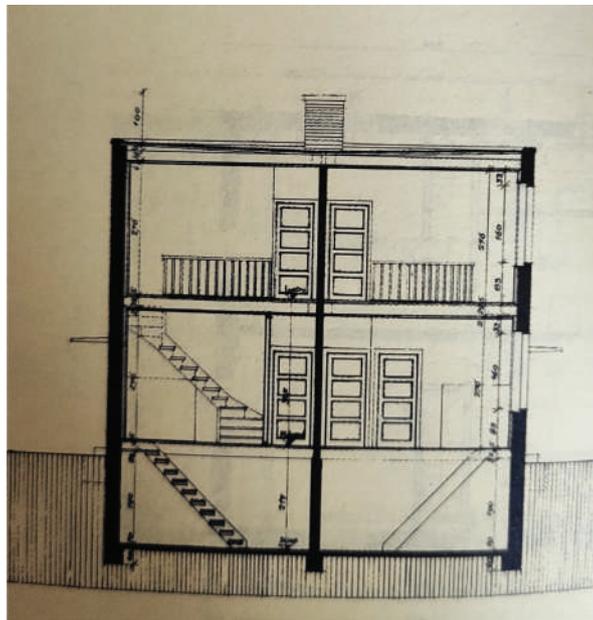
obr. 24 :Rodinný dvojdomek typ 1928, pôdorys 1.PP.  
zdroj: kniha Baťovský domek:  
mizející prvky zlínské architektury



obr. 25:Rodinný dvojdomek typ 1928, pôdorys 1.NP  
zdroj: kniha Baťovský domek:  
mizející prvky zlínské architektury



obr. 26: Rodinný dvojdomek typ 1928, pôdorys 2.NP  
zdroj: kniha Baťovský domek:  
mizející prvky zlínské architektury



obr. 27: Rodinný dvojdomek typ 1928, rez  
zdroj: kniha Baťovský domek:  
mizející prvky zlínské architektury

Na podobu Zlína a aj samotných domov mali vplyv dva kľúčové body. Prvým bola Baťova návšteva Ameriky, kde ho oslovil fordizmus a priniesol podstatu masovej produkcie domov.

Druhým činiteľom bolo pôsobenie Le Corbusiera v Zlíne v roku 1935. V tomto roku sa v Zlíne uskutočnila Medzinárodná bytová súťaž firmy Baťa, prostredníctvom ktorej chcela firma získať optimálne plány na výstavbu moderných, lacných a dispozične funkčných bytov.

Do súťaže sa prihlásilo 289 návrhov z Česka aj zo zahraničia. Porotu tvorili okrem

zastupiteľov firmy vrátane Františka L. Gahuru taktiež významní architekti Le Corbusier, Dušan Jurkovič, Bohuslav Fuchs, Pavol Janák a Jaroslav Syřište.

Štyri ocenené návrhy, návrh Adolfa Benše a Františka Jecha, návrh švédskeho architekta Ericha Svedlunda, návrh Karla Janů, Jana Štursa a Jařího Voženílka a projekt chorvátskeho architekta VI. Potočnjak. Všetky štyri domy boli postavené behom mesiaca v ukázkovej kolónii U lomu nad Ovčírnu avšak ani jeden nebol realizovaný sériovo. (Horňáková, 2019)



obr. 28 : Typový dom, Antonín Vítek.  
autor: P. Všeťečka



obr. 29 : Typový dom, Eric Svedlund.  
autor: P. Všeťečka



obr. 30 : Typový dom, Vladimír Karfík.  
autor: P. Všeťečka



obr. 31 : Typový dom, Adolf Benš a František Jech.  
autor: P. Všeťečka

## FIREMNÉ BÝVANIE V OBDOBÍ SOCIALIZMU

V roku 1959 bolo na rokovaní Ústredného výboru Komunistickej strany Československa prijaté zásadné uznesenie na riešenie bytového problému do roku 1970. Riešenie bytovej krízy bolo považované za veľmi dôležité a bolo stanovené za celonárodnú úlohu.

ÚV KSČ pripisoval podiel na riešení tohto problému každému, nakoľko malo závisieť od celého národného hospodárstva, koľko financií pôjde do budovania bytov. Časť uznesenia vyšla pre verejnosť v publikácii Stavíme družstevné a podnikové byty 1960, z ktorej som taktiež čerpala informácie pre túto tému, sa venovala práve firemnému bývaniu a jeho výstavbe. Vládnuca strana chcela zvyšovať životnú úroveň, avšak išlo o komunistickú stranu, ktorá mala striktný pohľad ako na všetko zo západu tak na kapitalizmus, ako dosvedčuje aj citácia z XI. zjazdu strany „Vyriešením bytového problému, odstránime neblahé dedičstvo kapitalizmu.“ Dnes sa smieme pozeráť a hovoriť kriticky už aj o tomto režime, zároveň ale k jednej z pozitívnych vecí patrilo, že Československo si v tom období ako jedno z prvých štátov kládlo za úlohu zabezpečiť každému občanovi primeraný byt. (Beran, 1960)

Oboznámením podnikov a zamestnancov s možnosťami výstavby a financovania boli poverené závodné výbory ROH. Závodné výbory mali za úlohu rokovať s vedeniami firiem o možnosti podíalať sa na financovaní bytovej výstavby, zabezpečiť pomoc podnikom s výstavbou, riešiť a zodpovedať za atribúty výstavby. (Beran, 1960)

Vláda formou brožúry informovala o tom čo a ako by sa malo stavať a taktiež slúžila na zodpovedanie najčastejších otázok od občanov. Primárne sa mali prerábať domy alebo neobytné priestory na byty, ak nebola

možnosť malo sa pristúpiť k dostavbám alebo výstavbe nového bytového fondu. Výstavba atypických domov bola považovaná za nesprávnu, domy nemali byť stavané na základe subjektívnych predstáv. Stavby mali dodržiavať určité štandarty, tieto zmeny neobišli ani dispozície, napr. veľká obytná kuchyňa začala byť považovaná za starý prežitok. (Beran, 1960)

Podniková výstavba bola vládou vnímaná ako možnosť využiť v maximálnom rozsahu voľné finančné zdroje a materiálové zdroje, pracovnú silu a využiť tak rezervy a možnosti podnikov. Ako cieľ bola stanovená rýchla a lacná výstavba moderných bytov, ušetriť sa malo čo najviac či už na plánoch, výstavbe, prevádzke a údržbe. Podniky sa na výstavbe bytov mali podieľať nie len finančne ale taktiež materiálovo a pracovne. Mali poskytnúť svojich zamestnancov, ktorý mohli byť uvoľnený z práce, v ktorej ich mohol zastúpiť niekto iný, aby sa podieľali na výstavbe, počas ktorej taktiež využívali vlastné dopravné a mechanické prostriedky. Ak bola stavba riešená dodávateľsky, podnik mal stále pomáhať s minimalizáciou nákladov, napríklad zamestnanci mali na stavbe pracovať ako brigádnici.

Stavať podnikové byty teda mohli len tie firmy, ktoré mali k dispozícii materiál, pracovnú silu a zaslúžili sa o vytvorenie potrebných finančných predpokladov. Nemohli teda stavať firmy, ktoré nevedeli mobilizovať pracovné sily, nemali materiál a pod. Medzi také patrili napr. rôzne rozpočtové organizácie, výskumné ústavy alebo úrady. (Beran, 1960)

Vrámcami znižovania nákladov na výstavbu v prepočte na jeden byt bolo zásadne možné stavať iba viacpodlažné bytové domy. Na rozdiel od družstevnej výstavby, kde bol

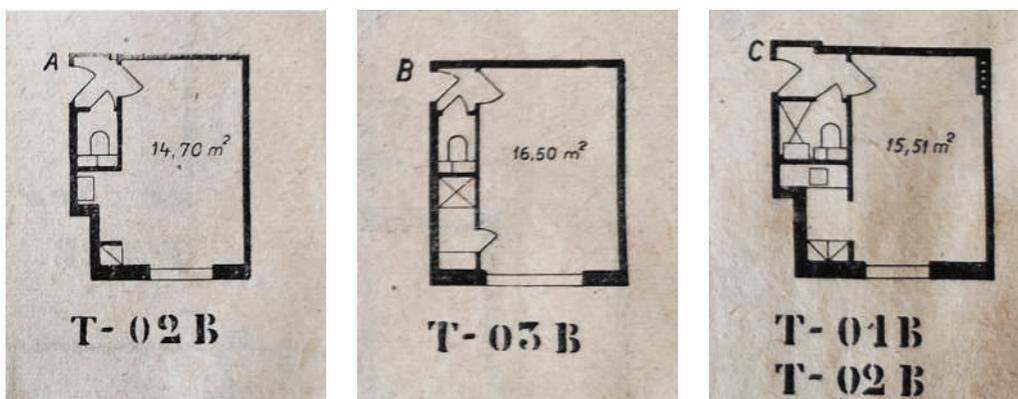
minimálny počet bytov stanovených na 12, pri podnikovej výstavbe toto minimum určené nebolo. V ojedinelých prípadoch bola prístupná výstavba skupiny dvojdomov, avšak tieto domy boli určené pre kolektívne bývanie a preto sa nemalo ani výhľadovo počítať s tým, že by sa jedného dňa previedli do vlastníctva zamestnancov.

Podniky sa v rámci výstavby mohli spájať, aby sa sprístupnila výstavba pre viacej zamestnancov. Ak si nemohli podniky výstavbu dovoliť, mali doporučené pomáhať bytovým družstvám, ktorých súčasťou boli ich zamestnanci. (Beran, 1960)

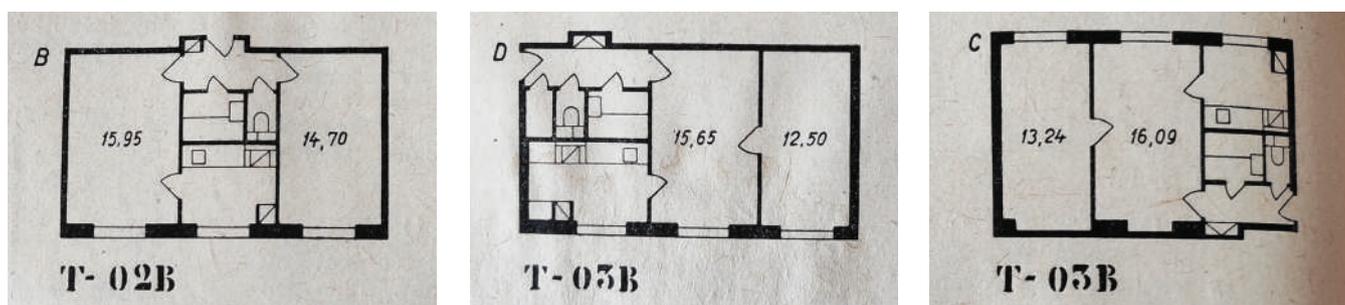
Výstavba mohla byť financovaná z vlastných voľných zdrojov, ak mal podnik dostatok financií na zabezpečenie ďalšieho fungovania a rozvoja. Istá časť peňazí mohla pochádzať z príspevkov z podnikových fondov, nemal to však byť primárny zdroj, pretože tieto peniaze slúžili na zabezpečenie iných potrieb zamestnancov akými bolo zdravotníctvo či kultúra. Išlo teda iba o financie zo zdroja doplnkového charakteru. Takýmto zdrojom bol aj dlhodobý investičný úver poskytovaný štátnou bankou Československa, ktorý mohol pokryť približne 20 % celkového rozpočtového nákladu. Pre zaujímavosť tento úver bol na 10 rokov pri výške úroku 3 %. Na výstavbu mohli prostredníctvom pôžičky podniku poskytnúť financie aj zamestnanci firmy, pre ktorých boli byty budované. V tomto prípade sa jednalo o bazúročné pôžičky a podniky ich mohli splácať aj formou odrátania nájomného, ktoré by zamestnanec platil. Nájomné nebolo upravované všeobecnými predpismi ale jeho výšku si stanovovali jednotlivé podniky, odvíjalo sa od nákladov na prevádzku,

údržbu a ceny výstavby. Preto bolo dôležité aby sa záujemci o byt podielali na výstavbe a následne na renováciach a opravách. V niektorých prípadoch bol stanovený počet hodín, ktoré mal na udržiavacích prácach obyvateľ odrobiť. Ak malo byť v objekte umiestnené aj nebytové zariadenie, užívateľ tohto zariadenia mal poskytnúť peniaze na výstavbu predom. (Beran, 1960)

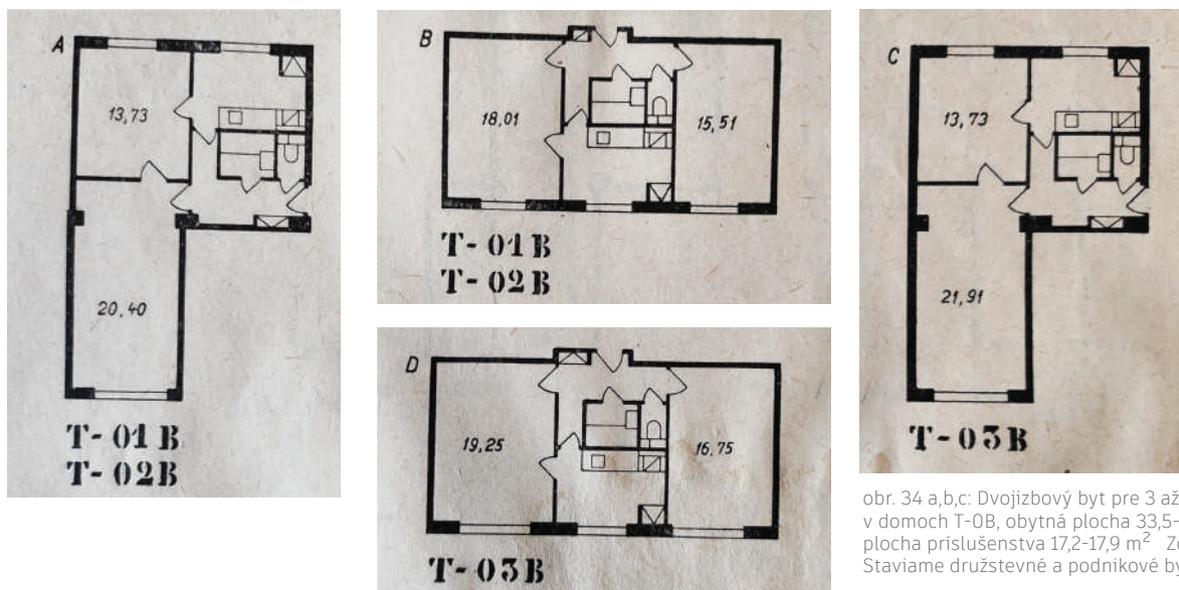
Firemná výstavba bola vo veľkej miere ovplyvňovaná štátom, vo všeobecnosti uzneseniami, ktoré stanovovali kto môže stavať firemné byty a akým spôsobom sa musí na procese podieľať a taktiež do istej miery aj jeho podobu. Celkovo bolo za socializmu štátnymi podnikmi postavených takmer 100 000 bytov, avšak väčšina s po prevrate privatizovala. Medzi najvýznamnejších staviteľov patrili podniky ako České dráhy, ČKD, České energetické závody alebo Ostravsko-karvinské bane. (Němec, 2019)



obr. 32 a,b,c : Garsoniéry pre 1 osobu v domoch T-0B.  
obytná plocha 14,7-16,5 m<sup>2</sup>, plocha príslušenstva 4,3-6,7 m<sup>2</sup>  
Zdroj: Stavíme družstevné a podnikové byty



obr. 33 a,b,c : Jednoizbový byt s izbičkou pre 2-3 osoby v domoch T-0B.  
obytná plocha 28,15-31 m<sup>2</sup>, plocha príslušenstva 13,6-17,5 m<sup>2</sup>  
Zdroj: Stavíme družstevné a podnikové byty.



obr. 34 a,b,c : Dvojizbový byt pre 3 až 4 osoby v domoch T-0B, obytná plocha 33,5-36 m<sup>2</sup>.  
plocha príslušenstva 17,2-17,9 m<sup>2</sup> Zdroj: Stavíme družstevné a podnikové byty.

## FIREMNÉ BÝVANIE DNES

V súčasnosti má firemné bývanie rôzne podoby, od zdielaných izieb na nekomfortných ubytovniach, cez prenajímané izby na penziónoch a hoteloch až po bytové komplexy či bývanie v rodiných domoch. Dalo by sa povedať že firemné bývanie si prežilo najväčší rozmach v medzivojnovom období a dnes sa s ním až tak neráta. Napriek tomu, že nie je často počuť, že by nejaký zamestnávateľ budoval alebo získaval byty pre zamestnancov, predsa len je stála takáto forma bývania využívaná a u pracovníkov sa teší obľube. Moho firmiem využíva možnosť poskytovať zamestnancom byty, ktoré prenajímajú na trhu. (Němec, 2019) Pre predstavu fungovania a podoby firemného bývania dnes uvádzam niekoľko príkladov.

**Agrostroj, Pelhřimov**- Firma Agrostroj odkúpila pozemok od mesta, na ktorom postavila bytový komplex so 100 bytmi pre svojich zamestnancov. Ide o 2 izbové byty s pohľadovou plochou 70 m<sup>2</sup> a 3 izbové byty s plochou 92 m<sup>2</sup>. Tieto nadštandardné byty sa náchádzajú v atraktívnej lokalite, z kadiaľ to majú zamestnanci len 15 minút chôdze do fabriky. (Němec, 2019)

**Conteg, Pelhřimov**- firma postavila 5 bytových domov, v ktorých sa nachádzajú byty služobné, nájomné ale aj byty, ktoré si môžu zamestnanci odkúpiť. (Němec, 2019)

**STV Group, Polička** - strojárská firma stavia pre svojich zamestnancov bytový komplex s 32 bytovými jednotkami. Projekt vzniká na mieste ruiny bývalého detského domova neďaleko fabriky a mal by byť dokončený do roku 2025. Mesto Polička bude mať právo na odkúpenie časti bytov iba za náklady. (TASR, 2023)

**Duslo Šaľa** - slovenská chemička kúpila bytový dom s 23 bytovými jednotkami, ktoré poskytujú svojim zamestnancom ako štartovacie byty na max. 2 roky, kým sa stabilizujú a nájdu si vlastné bývanie. (TASR, 2023)

**AAA Auto** - sieť autobazarov, ktorá má pobočky v Čechách aj na Slovensku, vlastní 8 bytov a ďalších desať si prenajíma (údaj iba z ČR) (Němec, 2019)

**Siemens, Mehelnice** - firma má v dlhodobom prenájme od mesta 6 malometrážnych bytov, ktoré poskytujú zamestnancom pracujúcich na projektoch. Väčšinou ide o dobu niekoľkých mesiacov až dvoch rokov. (Němec, 2019)

**Nemocnica Satirios Zavalianis, Hořovice** - nemocnica má víziu postaviť komplex 6 bytoviek s 90 bytovými jednotkami.

Mnohé slovenské a české firmy si začali uvedomovať potrebu prilákať kvalifikovaných zamestnancov, nakoľko situácia na trhu práce je napätá. V kombinácii s nedostatkom bytov a nárastom cien na trhu s nehnuteľnosťami, sa ako atraktívny benefit naskytla podpora bývania. Zatiaľ čo niektoré firmy na Slovensku a Česku začali bývanie pre svojich zamestnancov stavať, iné využívajú komerčný prenájom, bezúročné pôžičky na bývanie alebo finančnú podporu na nájom pre zamestnanca.

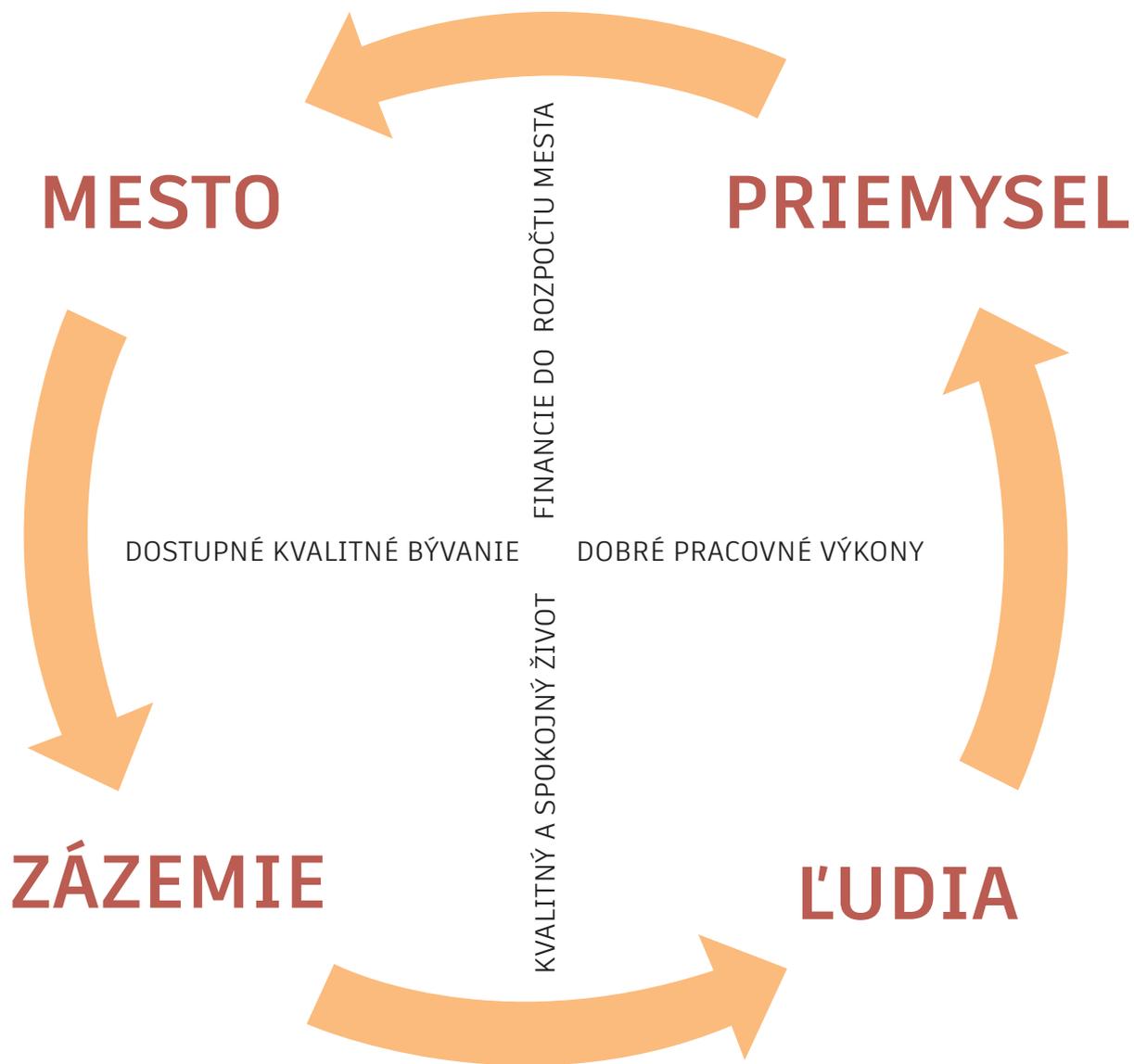
Niektoré firmy sa rozhodli poskytovať bývanie len pre pracovníkov na vyšších pozíciách, ktorým byty zaistujú formou komerčného prenájmu ako uviedol hovorca Unipetrolu Pavel Kaidl: „V každom zo šiestich chemických závodov preferujeme zamestnancov, ktorí sú spojený s miestnam regiónom a bývajú v dojazdovej vzdialenosti. Ubytovaanie poskytujeme v prípade potreby vysoko postaveným manažérom.“ (Němec, 2019)

Bosch Group ČR patrí taktiež k firmám, ktoré sa rozhodli pomáhať svojim zamestnancom s bývaním. „Ide o príspevky na nájom, hypotekárne programy či bezúročné pôžičky. Okrem toho prenajímame niekoľko desiatok bytov, najmä na získanie nových zamestnancov. Využitie týchto nástrojov sa líši podľa lokality,“ spresnil hovorca firmy Pavel Roman. (Němec, 2019)

Spoločnosť Home Portal, ktorá sa venuje rezidenčnému trhu s novostavbami, zverejnila analýzu za rok 2023, ktorá ukázala, že približne polovicu nájomníkov v novostavbách, začínajú tvoriť podniky, ktoré tieto byty prenajímajú pre zamestnancov. (Svitáková, 2023) Hospodárska komora ČR odhaduje, že trend nájomného bývania s podporou zamestnávateľa bude rásť, nakoľko nezamestnanosť sa pohybuje na minimách a bývanie je menej dostupné. Informoval o tom server E15.cz (TASR, 2023)



obr. 35 : Bytový komplex postavený firmou Agrostroj v Pelhřimove.  
zdroj: ČTK





## ZHODNOTENIE

Firemné bývania sprevádza človeka od staroveku, jeho charakter a potreba sa v čase menili ako sa vyvíjala aj spoločnosť. Priemyselná revolúcia a koncentrovanie pracovnej sily v mestách a okolí fabrik prinieslo požiadavky na vytvorenie ubytovania veľkého počtu robotníkov prichádzajúcich z vidieka. O boome firemného bývania najmä v našich krajinách môžeme začať hovoriť v medzivojnovom období, kedy silná ekonomika a veľký priemyselníci stavali veľké sídliska pre svojich zamestnancov. Počas socializmu výstavba firemných bytov taktiež nezaostávala, štát podporoval tento druh výstavby a utváral opatrenia a predpisy ktoré výstavbu korigovali a podporovali. Po revolúcií však bolo mnoho z týchto bytov sprivatizovaných. **Dnes firemné bývanie vzhľadom na situáciu na pracovnom trhu a trhu s nehnuteľnosťami predstavuje opäť veľkú nádej ako prístup k vytváraniu dostupného bývania.**

Z histórie si môžeme zobrať veľa pozitívnych aj negatívnych skúseností. Môžeme sa inšpirovať odhodlaním a nasadením firiem a ich stavebných oddelení, aké fungovalo napr. vo firme Baťa. Aj keď firmy vytvárajú komfort pre zamestnancov s vidinou lepšieho pracovného výkonu, nie len zo samaritánstva, stále ostáva fakt, že im na zamestnancoch záležalo. Dôkazom je, že vývoj domov sa neuberal len cestou ako najviac ušetriť, ale taktiež hľadaním funkčných pohodlných domovov. Za zmienku stojí, že stavebné oddelenie bralo na zreteľ aj skúsenosti už nasťahovaných zamestnancov a podľa toho upravovalo ďalšie projekty. Na jednej strane preto treba vyzdvihnúť snahu o zdravie a kvalitu života spolupracovníkov Baťových závodov ale na druhej strane existovali vstupy do súkromia, ktoré si dnes už nevie-

me predstaviť. Prísne predpisy, kontroly, zásahy do osobných vecí a záznamy, ktoré sa viedli je niečo čo už našťastie do našej spoločnosti nepatrí.

Firemné bývanie v socializme je taktiež téma, ako samotný socializmus, ktorá sa nedá vidieť len čierno alebo bielo. Faktom je, že aj napriek režimu sa vybuďovalo množstvo firemných bytov a poskytlo sa dostupné bývanie väčšine obyvateľov. Výstavba bola riadená vládou a jej orgánmi ako bolo ROH. Z jedného uhľa pohľadu išlo o významnú pomoc, či už vo forme organizácie, informovanosti či finančnej podpory. Z iného uhľa však bola výstavbe striktné regulovaná, bolo predpísané aké firmy môžu stavať a čo sa môže stavať. Napríklad firemné bývanie vo forme jednobytových rodinných domov nepripadalo v úvahu. Taktiež sa apelovalo, aby boli byty malé a stavalo sa radšej väčšie množstvo, čo na druhej strane v istých podmienkach je adekvátne, ale podľa môjho názoru by to nemal byť predpis.

Z uvedených období a konkrétnych referenčných príkladov si môžeme odniesť poznatky aj do dnešného sveta. Vo firemnom bývaní môžeme vidieť budúcnosť a možné riešenie na problém nedostupnosti bývania pre čoraz širšiu skupinu ľudí.



# POHL'AD L'UDI

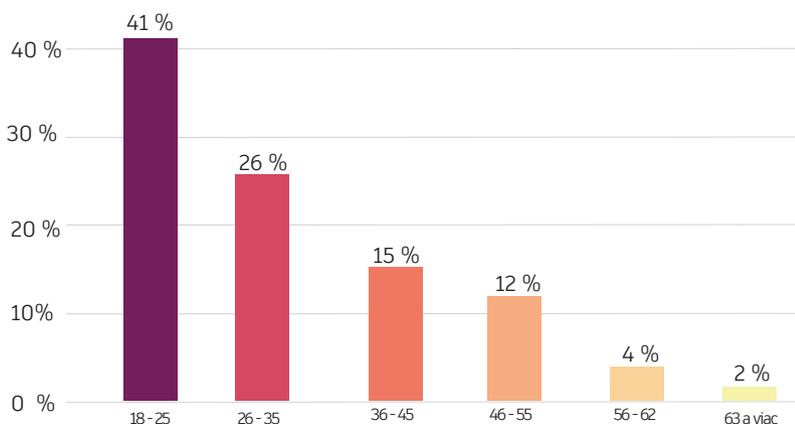
# ÚVOD

Pre vytvorenie lepšieho obrazu, aké skúsenosti a názory prevládajú v spoločnosti ohľadom firemného bývania, som vytvorila dotazník, na ktorý odpovedalo 100 respondentov. Dotazník mal za cieľ zistiť postoje ľudí rôznych vekových kategórií, vzdelania, pracovného statusu a veľkosti mesta, v ktorom žijú, k možnosti benefitu firemného bývania.

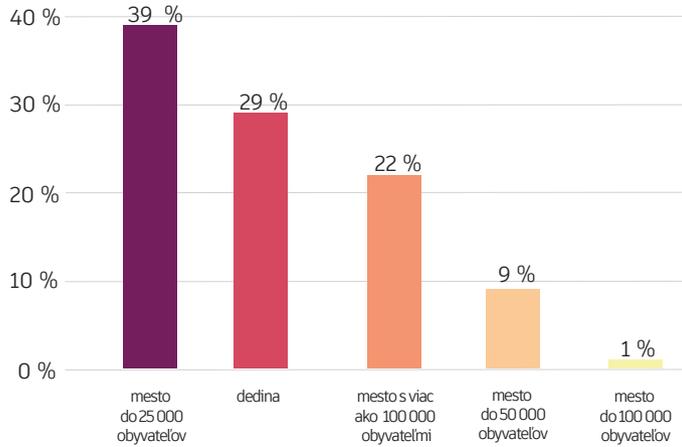
Na úvod uvádzam grafy, z ktorých si môžeme spraviť predstavu o vzorke respondentov, ktorí dotazník vyplnili. Z nasledujúcich grafov vyplíva, že do prieskumu sa zapojilo najviac mladých ľudí, ktorí vstupujú do ekonomicky aktívneho života a nachádzajú sa v období, kedy sa väčšina osamostatňuje a hľadá si bývanie. Väčšina respondentov žije v menších mestach alebo na dedine, čo relatívne zodpovedá približnej predstave o obyvateľovi firemného bytu v Kopřivnici. Vyše tretina respondentov dosiahla vzdelanie na vysokej škole a za nimi nasledujú vyučení ľudia so špecializáciou a maturitov, ide teda o pomyselné ideálnych kandidátov na pozície, ktoré potrebujú firmy obsadzovať a ktorých by na tieto pracovné

miesta mohli prilákať aj benefitom v podobe firemného bývania. Väčšina opýtaných pracuje na plný úväzok. Vzorka respondentov je pestrá ale jednotlivé kategórie nie sú vyvážené zastúpené, tento fakt však vyhovuje cieľu tohto prieskumu, nakoľko väčšina respondentov zodpovedá profilu človeka, pre ktorého je firemné bývanie zamýšľané.

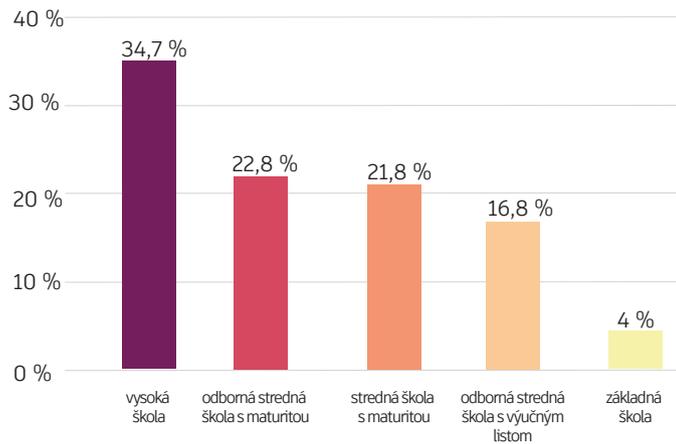
V prvej časti sa prieskum venoval skúsenosti obyvateľov s firemným bývaním, či sa niekedy stretli s firemným bývaním, ak áno, akú malo toto ubytovanie podobu. Druhá časť dotazníku sa venuje postojom ľudí k možnosti bývania vo firemnom byte, do akej miery by ich mohla táto možnosť ovplyvniť pri výbere zamestnávateľa. Tretia časť sa venuje dochádzaniu do práce, pravidelnosti, vzdialenosti či spôsobu dopravy. V štvrtej časti je skúmaná skúsenosť ľudí so životom v susedstve kolegov. Pohľady na možné výhody a nevýhody života v susedstve s ľuďmi, ktorých stretávajú v práci. Záver skúmania je venovaný otázke potreby vlastníctva nehnuteľnosti a istote bývania.



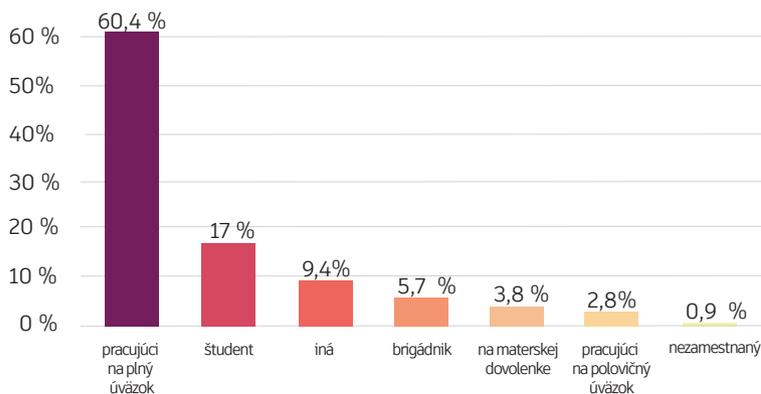
Graf 6: Vekové skupiny respondentov a ich percentuálne zastúpenie.  
Otázka: Koľko máte rokov? N=100



Graf 7: Zastúpenie respondentov podľa veľkosti obce.  
Otázka: Kde žijete? N=100

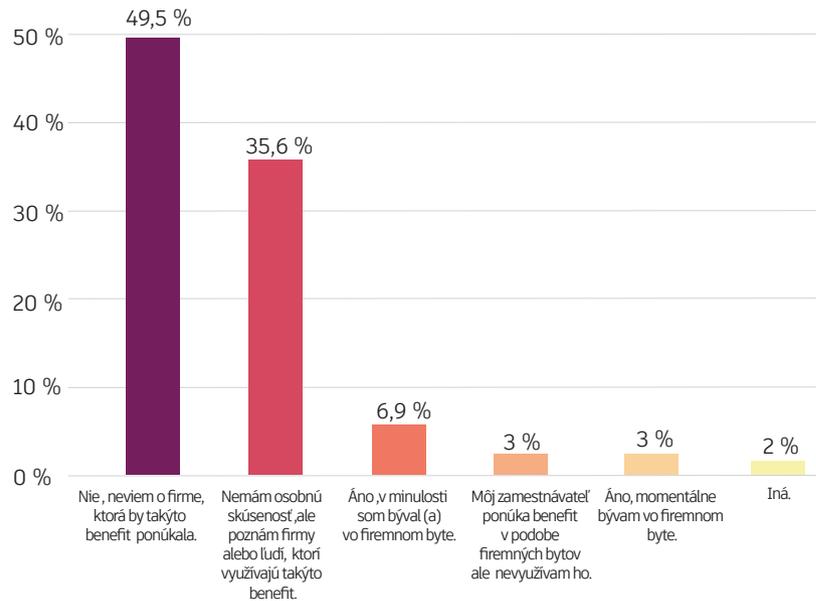


Graf 8: Najvyššie dosiahnuté vzdelanie respondentov.  
Otázka: Aké máte ukončené najvyššie vzdelanie? N=100



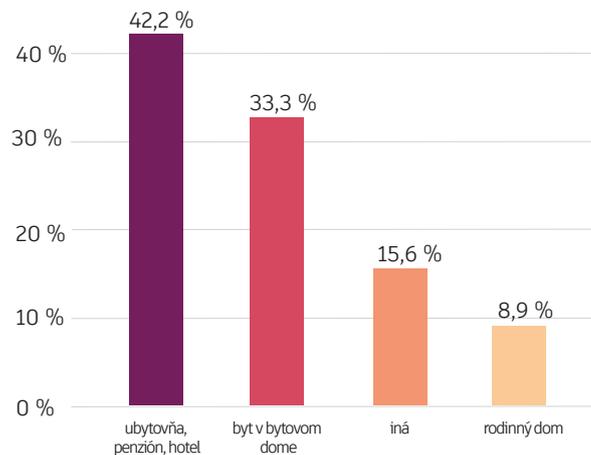
Graf 9: Status respondentov na trhu práce.  
Otázka: Aký je váš momentálny status na trhu práce? N=100

## SKÚSENOSTI S FIREMNÝM BÝVANÍM



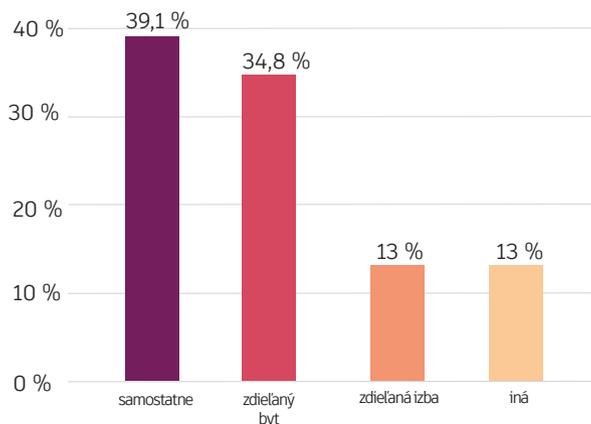
Graf 10: Skúsenosti s firemným bývaním.

Otázka: Máte skúsenosť s firemným bývaním? N=100



Graf 11: Podoba firemného bývania.

Otázka: Ak máte osobnú skúsenosť s firemným bývaním, akú podobu má (malo) toto bývanie? N=100



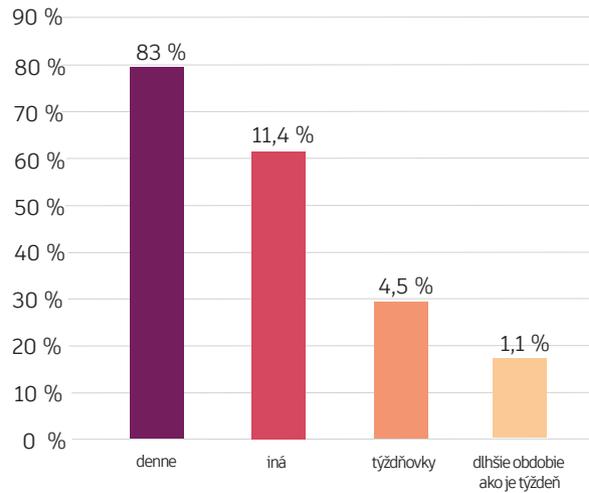
Graf 12: Forma firemného bývania.

Otázka: Ak máte skúsenosť s firemným bývaním, išlo o samostatné bývanie alebo zdieľané s inými ľuďmi? (nerátame rodinných príslušníkov) N=100

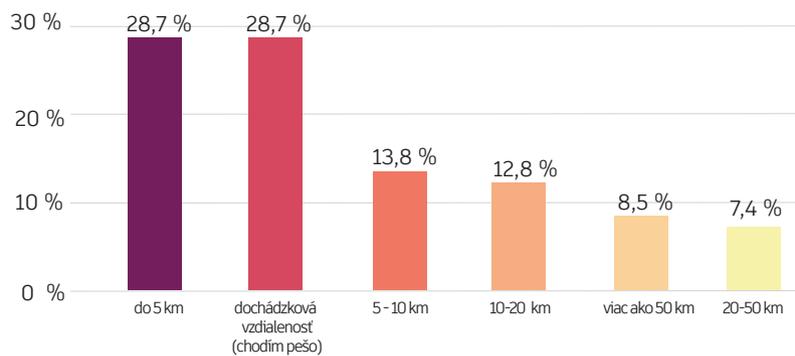
Takmer polovica opýtaných ľudí nemá žiadnú skúsenosť s firemným bývaním, pričom len necelých desať percent respondentov, niekedy bývalo alebo býva vo firemnom. Približne 40 % respondentov pozná firmu alebo zamestnávateľa, ktorý poskytuje zamestnancom aj ubytovanie. Väčšina týchto ľudí uviedla, že toto ubytovanie malo krátkodobý charakter a malo podobu penziónu, ubytovne alebo hotelu. Komfort ubytovania či už krátkodobého alebo dlhodobého v bytovom alebo v rodinnom dome znižuje fakt, že v tretinách prípadoch išlo o zdieľaný byt a vo viac než

desatine o taktiež zdieľanú izbu. Podľa zistení teda firemné bývanie nie je v širšej miere v povedomí obyvateľstva. Málo zamestnancov má k benefitu v podobe firemného bývania prístup a tí, ktorí majú, využívajú toto ubytovanie zväčša len ako krátkodobé. Nejde teda o prípady, kedy by bývanie fungovalo ako plnohodnotný domov pre zamestnanca aj jeho rodinu. To môže ovplyvniť aj ďalšie pochopenie firemného bývania ako plnohodnotného domova, nakoľko mnoho ľudí ma toto bývanie spojené s negatívnymi asociáciami alebo si predstavujú najnižšie štandardy nocľahárni.

# DOPRAVA



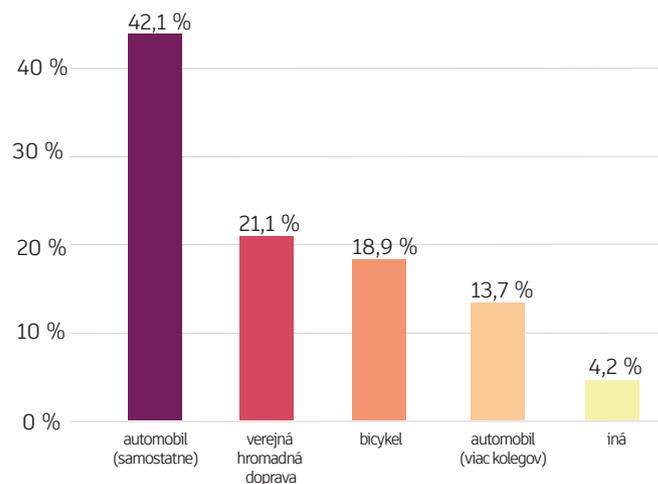
Graf 13: Pravidelnosť dochádzania za prácou.  
Otázka: Dochádzate do práce denne ? N=88



Graf 14: Vzdialenosť pracoviska od bydliska.  
Otázka: Z akej vzdialenosti dochádzate do práce ? N=91

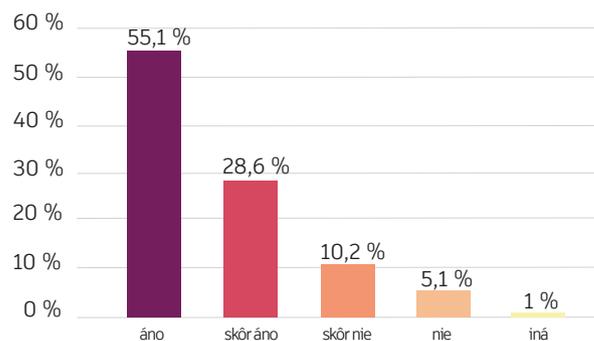


Z prieskumu dopravy respondentov do práce vyplíva, že väčšina žije relatívne blízko svojej práce a **takmer 30 % opýtaných dochádza do práce pešo**. Verejnú hromadnú dopravu využívajú prevažne ľudia, ktorí odpovedali, že žijú v meste s viac ako 100 000 obyvateľmi, číselne je 60 % ľudí používajúcich hromadnú dopravu žijúcich v meste s viac ako 100 000 obyvateľmi. Dalo by sa teda predpokladať, že verejnú dopravu by bolo ochotných využívať aj viac ľudí, keby to bolo v mieste ich bydliska možné alebo by bola mestská hromadná doprava lepšie rozvinutá. Z prieskumu ďalej vyplíva, že **väčšina ľudí by chcela do práce jazdiť spolu so svojimi kolegami, keby bývali v susedstve a majú takúto možnosť**. Celkovo 13,7 % ľudí, z tých ktorí nechodia pešo, už tento spôsob praktizuje. Z tých, ktorí momentálne jazdia do práce autom samostatne, odpovedalo až 63,2 % kladne, a 18,4 % bolo priklonených kladnej odpovedi na otázku, či by jazdili do práce zdieľaným autom s viacerými kolegami, keby žijú v jednom bytovom komplexe. **Môžeme teda predpokladať, že firemné bývanie so sebou prináša aj výhody v rámci cestovania do práce** a zamestnanci tak ušetria na nafte, chovajú sa zodpovednejšie k životnému prostrediu a taktiež odľahčia dopravné tepny. Zdieľanie auta na ceste do práce je veľkým prínosom, nerieši však celkovú potrebu automobilov, nakoľko veľa ľudí využíva autá aj na iné cesty. Víkendové výlety, návštevy príbuzných, či iné voľnočasové aktivity a povinnosti, kedy nie je reálne ísť spoločne, ľudí stále nabádajú ku vlastníctvu vlastného automobilu.



Graf 15: Spôsob dopravy do práce.

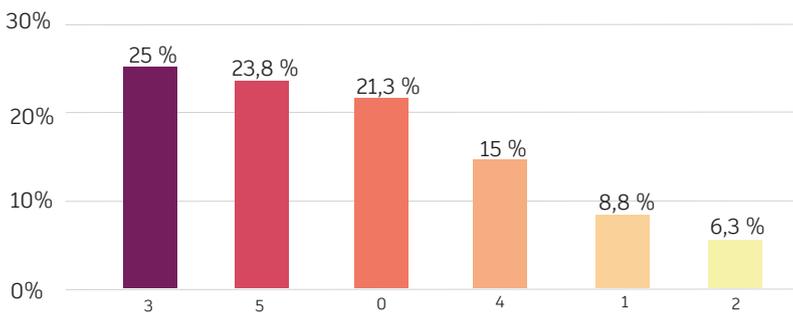
Otázka: Ak nechodíte do práce pešo, akú dopravu využívate? N=64



Graf 16: Možnosť zdieľania automobilu s kolegami.

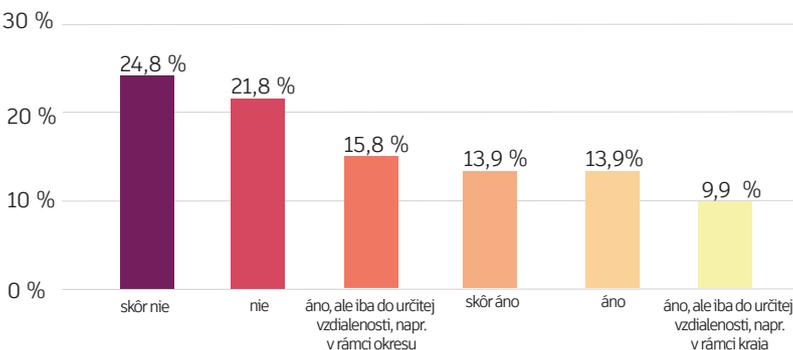
Otázka: Keby bývali v jednom bytovom komplexe s kolegami, boli by ste za možnosť jazdiť do práce zdieľaným autom s viacerými kolegami? N=98

# VPLYV FIREMNÉHO BÝVANIA NA ROZHODNUTIA



Graf 17: Miera vplyvu firemného bývania pri výbere zamestnania.

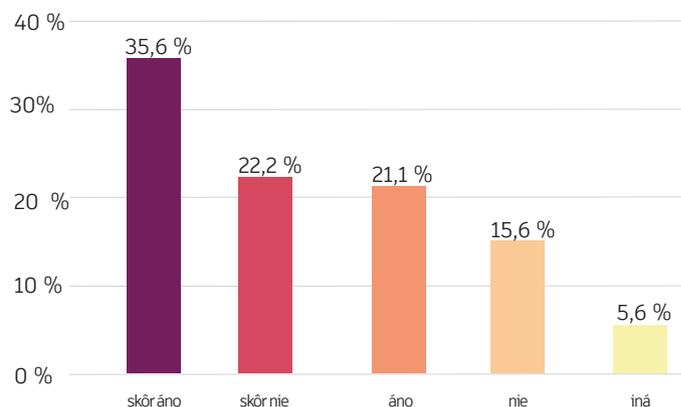
Otázka: Ak by ste hľadali nové zamestnanie, do akej miery by Vás pri rozhodovaní ovplyvnil benefit v podobe firemného bytu s lacným nájomom? Na škále 5 je veľmi 0 vôbec? N=80



Graf 18: Ochota preťahovať sa do iného mesta, pri ponuke benefitu firemného bývania.

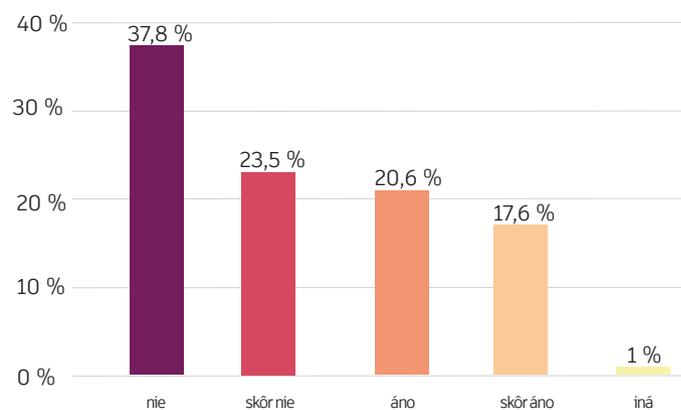
Otázka: Prestahovali by ste sa do iného mesta, ak by Vám nová firma ponúkla porovnateľné podmienky ako máte v aktuálnom zamestnaní (alebo ste mali v poslednom ak aktuálne nepracujete) ale ponúkla by Vám navyše bývanie vo firemnom byte za výhodné nájomné v blízkosti práce? N=100

Firemné bývanie sa v prieskume javí ako atraktívny benefit, ktorý je schopný ovplyvniť ľudí pri výbere nového zamestnania. Väčšina ľudí by dokonca uvažovala o zmene zamestnávateľa, keby im nový zamestnávateľ ponúkol porovnateľné podmienky aké mali v doterajšej práci, ale dostali by k tomu benefit v podobe firemného bývania. Pomer ľudí s kladnou odpoveďou na zmenu zamestnávateľa k tým s negatívnou je 51 : 34. Otázka sťahovania je zložitejšia, na prvých dvoch priečkach sa umiestnili negatívne odpovede, ich súčet je 46,6 %, a teda 53,6 % opýtaných odpovedalo kladne. V mnohých prípadoch by však záležalo ako ďaleko by sa mali presťahovať od terajšieho bydliska. Tento fakt môžeme chápať v zmysle, že ľudia ktorí odpovedali kladne ale s určitou podmienkou týkajúcou sa vzdialenosti, majú určité sociálne väzby na svoje okolie, ktoré by si radi v určitej miere udržali aj keď pre nich firemné bývanie predstavuje určité lákadlo. V otázke uprednostnenia života vo firemnom byte alebo kúpy nehnuteľnosti so zadĺžením sa, by viac ľudí uprednostilo variantu kúpy vlastnej nehnuteľnosti. V našej kultúre je zakorená potreba alebo vytvorený ideál vlastníctva nehnuteľnosti. Mnoho respondentov sa aj v ďalšej časti dotazníka vyjadrilo, že istotu pociťujú len keď svoju strechu nad hlavou vlastní.



Graf 19: Ochota zmeniť zamestnávateľa pri ponuke benefitu firemného bývania.

Otázka: Zmenili by ste zamestnávateľa ak by Vám nová firma ponúkla porovnateľné podmienky ako máte v aktuálnom zamestnaní ale ponúkla by Vám navyše bývanie vo firemnom byte za výhodné nájomné? N=90



Graf 20: Uprednostnenie bývania vo firemnom byte oproti kúpe nehnuteľnosti na hypotéku.

Otázka: Uprednostnili by ste bývanie vo firemnom byte s výhodným nájomným pred kúpou vlastného bytu na hypotéku s dlhoročným zadĺžením sa? N=100

Tento spôsob zmýšľania môže byť odvodený od neistoty, nedôvery alebo strachu, z toho že určitú kontrolu nad mojím bývaním, a teda aj dôležitým faktorom, môže mať niekto iný. Často krát počuť argument: „ To čo platíš niekomu za nájom, by si si mohol splácať vlastný byt.“ Do istej miery je toto tvrdenie pravdivé, dá sa brať do úvahy keď ide o komerčný nájom, ktorý ľudia poskytujú za účelom zisku. S vlastným bývaním teda prichádza určitá istota a väčšia kontrola nad svojím životom, ale taktiež so zadĺžením sa prichádzame o slobodu a berieme na seba určitú ťarchu.

## BÝVANIE V SUSEDSTVE KOLEGOV

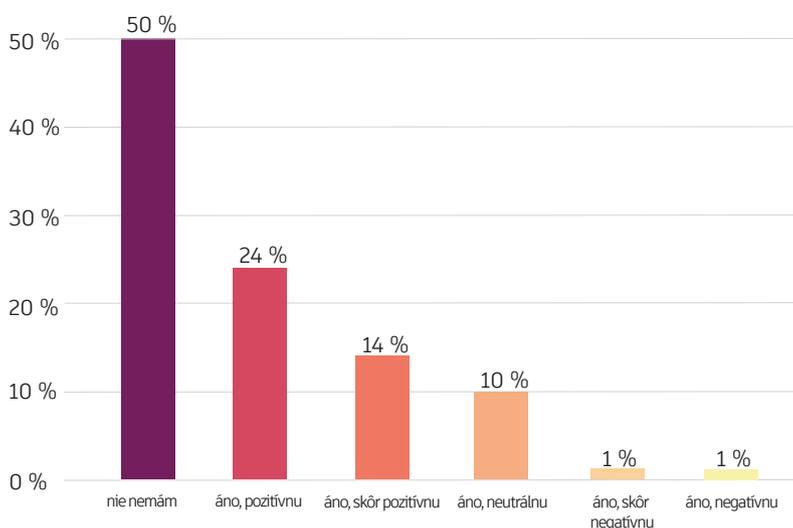
Pri uvažovaní o firemnom bývaní je dôležité brať do úvahy aj aspekt bývania v susedstve kolegov. Bývanie v blízkosti kolegov vedie k interakcii s tými istými ľuďmi ako v práci tak vo voľnom čase.

Nadmerný kontak s rovnakými osobami môže viesť tak ako k negatívnym vplyvom na psychiku či samotný kolektív tak aj k pozitívnym. Záleží na nadstavení jedinca, či pracuje v zamestnaní v kolektíve alebo samostatne, ak pracuje v kolektíve aké v ňom prevládajú vzťahy a nálady. Na túto stránku bývania v susedstve kolegov existuje mnoho pohľadov a preto som časť dotazníku venovala zisteniu názorov a skúseností respondentov.

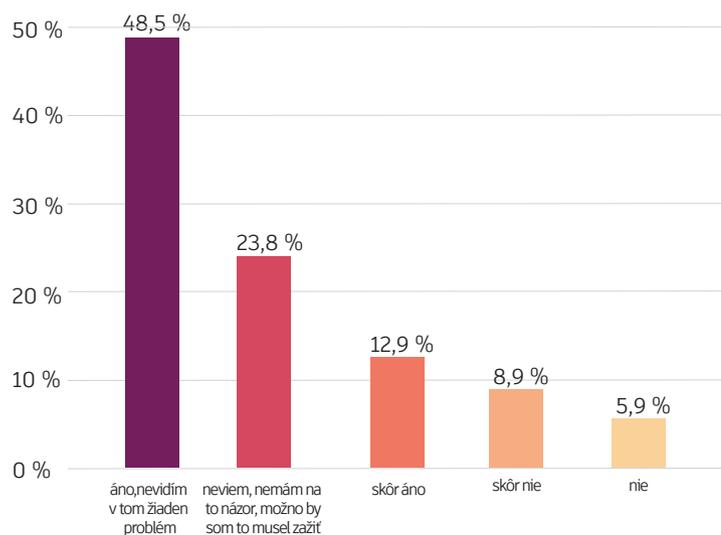
Polovica respondentov v dotazníku uviedla, že nemá žiadnu skúsenosť s bývaním v susedstve svojich kolegov. Ľudia, ktorí už mali svojho kolegu ako suseda, vo väčšine hovorili o pozitívnej skúsenosti, z celkového počtu opýtaných 10 % malo neutrálnu skúsenosť z takého vzťahu a len 2 % malo negatívnu. Dalo by sa hovoriť teda že koexistencia ľudí na pracovisku nijak výrazne negatívne neovplyvňuje susedské vzťahy a naopak. Podľa prieskumu sa dá hovoriť o opačnej variante a teda prínose pre vytvorenie lepšej komunity. Na otázku ohľadom stretávania svojich kolegov aj v blízkosti domova, na ktorú odpovedali aj ľudia bez predošlej skúsenosti, takmer polovica ľudí odpovedala pozitívne, nevideli v takejto predstave žiaden problém. 12,9 % respondentov uviedlo že si toto spolužitie vedia predstaviť ale neboli si úplne istý. Neutrálne sa vyjadrila alebo ostala bez názoru takmer štvrtina a negatívny postoj vyjadrilo približne 15 % ľudí.

**Na otázku : „Prečo by som chcel/a alebo nechcel/a bývať v susedstve dvoch kolegov?“,** na ktorú odpovedali respondenti slovné sa vyskytlo mnoho odpovedí, väčšina z nich sa však opakovala. Od zaujímavých odpovedí ako: „Mohol by som s nimi kecať cez plot.“ „Aby som vedel čo sa v firme deje, keď tam nie som.“ „Nie, lebo sú to starší ľudia“ alebo „Stačí mi ich stretnúť mimo práce v pohostinstve.“ cez neutrálne odpovede, kedy sa ľudia vyjadrili : „Nevidím v tom žiaden problém.“ (4 %), „Nevidím v tom ani výhodu ani nevýhodu.“, či : „Záviselo by od kolektívu“ (5 %) až k odpovediam strikne za alebo proti. Medzi najčastejšie pozitívne odpovede patrilo zosilňovanie partie, team building (7 %), zábava, priateľstvo a dobré vzťahy aj mimo práce (8 %), vzájomná pomoc (6%), spoločné cestovanie, lepšie spoznanie kolegov a ich rodinného zázemia, spoločné voľnočasové aktivity alebo možnosť dozvedieť sa novinky a aktuálne požiadavky z práce, aj keď tam nie som. Na druhej strane veľké zastúpenie si našli záporné odpovede, ktoré takmer všetky smerovali k jednému problému, stretávaniu rovnakých ľudí na pracovisku aj vo voľnom čase, ľudia tento jav popisovali slovami : „Stačí mi ich vidieť v práci.“, „Nemožnosť oddeliť súkromný život od pracovného.“ „Ponorka“ a objavil sa aj expresívnejší popis „Nechcem vidieť ich tváre v blízkosti domu.“ Myšlienku nechoty stretávať svojich kolegov v susedstve uviedlo 18 % opýtaných. Okrem toho až 36 % ľudí na otázku nechcelo alebo nevedelo odpovedať.

Firemné bývanie a z toho vyplývajúce vzťahy na pomedzí susedstva, spolupráce a priateľstva, môže byť komplexnejší problém, ako sa môže zdať. Susedstvo s kolegami môže byť vnímané z rôznych uhlov a kým pre niekoho predstavuje prínos či v osobnom živote v podobe priateľstva, možnej pomoci a v pracovnej sfére ako tužidlo kolektívu, tak pre inú skupinu ľudí je takéto bývanie nepredstaviteľné a vnímajú ho ako negatívny dopad na psychiku a narušenie svojho života mimo práce. Mnoho záleží nie len od ľudí, ako tento jav vnímajú, akú majú povahu či pohľad na svet, ale taktiež od kolektívu v akom pracujú a aké sú ich skúsenosti, je možné že pri zmene zamestnania a kolektívu by odpovedali inak, či už pozitívnejšie alebo negatívnejšie. Vypovedajú o tom aj komplexnejšie odpovede, ktoré sa v dotazníku objavili: „Myslím, že záleží na prístupe a na tom, ako človek dokáže oddeliť pracovnú sféru od súkromnej. Od toho sa potom odvíjajú vzťahy v budúcej komunite obyvateľov. Asi záleží, koľko by som mala rokov a na ako dlho by som tam bývala. Ak by som bola mladá a nájom by bol krátkodobý, tak by som to využila.“ „Veľmi to záleží od konkrétneho kolektívu...Celkovo by som na túto otázku odpovedal, že by som nechcel bývať v susedstve s kolegami, pretože existuje riziko zhoršenia vzťahov ako na pracovisku tak aj mimo neho. ...Nevtvrdím ale, že pri stretnutí správnych ľudí je zlé existovať s nimi v jednom susedstve.“



Graf 21: Skúsenosti s bývaním v susedstve kolegov.  
Otázka: Máte skúsenosť s bývaním v susedstve s kolegami?  
Ako by ste ju popísali? N=100

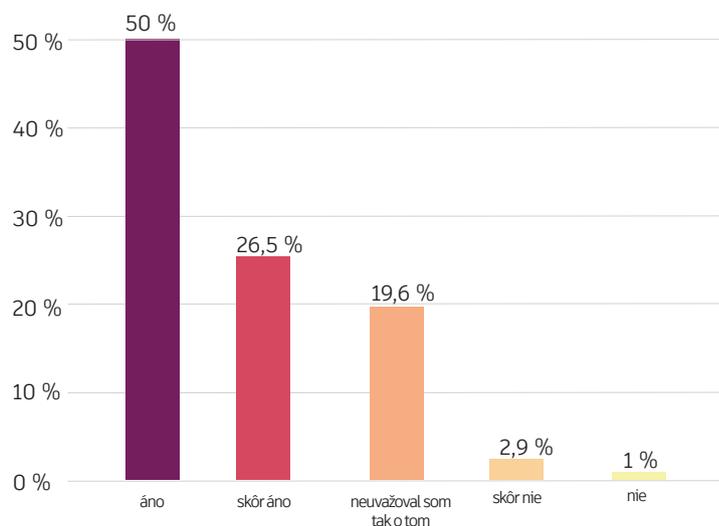


Graf 22: Ochota bývať v susedstve kolegov.  
Otázka: Viete si predstaviť stretávať svojich kolegov aj vo voľnom čase ako susedov, zdieľať s nimi poloverejné priestory (napr. detské ihrisko)? N=100

# VLASTNÍCTVO NEHNUTELNOSTI AKO ŽIVOTNÝ CIEĽ

Bývať vo vlastnom dome či byte je snom alebo životným cieľom mnohých Slovákov a Čechov. Vyplýva to aj z môjho prieskumu. Na otázku: „Považujete vlastníctvo nehnuteľnosti za jeden zo svojich životných cieľov?“ odpovedala až polovica respondentov áno, vyše štvrtina respondentov si myslí, že áno ale nie sú o tom stopercentne presvedčení. Päťina opýtaných uviedla, že sa nad tým takto ešte nezamýšľala a len necelé 3 % si myslia skôr nie a len jeden respondent odpovedal, že vlastniť nehnuteľnosť nie je jeho životný cieľ. Ak by sme sa pozreli na vzorku ľudí, ktorí uviedli že bývajú v podnájme, percentá sa ešte zvýšia, 61,5 % odpodalo áno a 19,2 % skôr áno. U ľudí žijúcich u blízkeho človeka sú percenta o niečo nižšie ako celkový výsledok, áno odpovedalo 46,7 % a skôr áno 23,3 %. Z prieskumu teda môžeme čítať, že vlatníctvo nehnuteľnosti je v našej spoločnosti považované za akúsi normu, na rozdiel napr. od neďalekej Viedne. Na Slovensku je až 91 % nehnuteľností v osobnom vlatníctve, pričom priemer EÚ je 70 %.

Kúpa nehnuteľnosti môže byť chápana ako určitá motovácia ktorá ma inšpiruje nájsť si lepšie platenú prácu, pracovať viac hodín nadčasov, poprípade si nájsť ešte jedno zamestnanie a šetriť. Mať svoj vlastný byt môže znamenať určitý postup ale taktiež úväzok. Ako bolo spomínané na začiatku, pre ľudí je vlastníctvo nehnuteľnosti v ktorej si majú vytvoriť domov veľmi dôležité. Potvrdili to aj výsledky dotazníku, okrem odpovedí na otázku ohľadom životného cieľa vlastniť nehnuteľnosť, tak aj odpovede na otázku: „Čo pre Vás znamená istota bývania?“ , v ktorých sa 12% opýtaných vyjadrilo, že istota bývania pre nich znamená vlastniť byt alebo dom. Uvádzam citácie niektorých odpovedí na túto otázku, v ktorých sa respondenti odvoláva na vlastníctvo nehnuteľnosti: „Miesto, kam môžem prísť kedykoľvek, zárukou je to, ak je tá nehnuteľnosť moja.“, „Dokument, listina alebo papier, ktorý mi právne zaručí vlastníctvo nehnuteľnosti.“ „Že mám hlavu pod svojou strechou.“ „Vlastníctvo nehnuteľnosti ktorá nemá ťarchu.“



Graf 23: Vlastníctvo nehnuteľnosti ako životný cieľ.

Otázka: Považujete vlastníctvo nehnuteľnosti za jeden zo svojich životných cieľov? N=100

# FIREMNÉ BÝVANIE AKO ZAMESTNANECKÝ BENEFIT

Benefit v podobe firemného bývania je jeden z možných benefitov, ktorý môže byť zamestnancom poskytnutý. V minulosti, najmä v mestách kde sa nachádzali Baťové závody, bola táto forma odmeny poskytovaná pomerne často. Dnes sa takéto bývanie vyskytuje naďalej, no môžeme konštatovať, že už nie v takej miere a v takej podobe. Ako firemné bývanie si ľudia môžu predstaviť či už samotný dom alebo byt ale taktiež ubytovňu v jednoduchých unimobunkách či kontajnerové bývanie v blízkosti, či priamo v areály, kde pracujú, ako dokladá nasledujúca časť. Z toho je jasné, že predstavy a názory na bývanie vo firemnom môžu byť ovplyvnené aj týmto faktorom.

Z preskumu vypláva, že benefit v podobe firemného bytu má na pracovnom trhu a v spoločnosti stále svoje miesto, s narastajúcou nedostupnosťou bytov, by sme dokonca mohli predpokladať zvýšený záujem a atraktivitu práve takéhoto bývania. Respondeti sa vo veľkej miere vyjadrovali pozitívne k firemnému bývaniu, väčšina by pri výbere nového zamestnávateľa, bola takouto možnosťou ovplyvnená. Dotazníku sa zúčastnilo práve najviac mladých ľudí s vyšším vzdelaním alebo s odbornou špecializáciou, ktorí by mohli byť potencionálne cieľová skupina, na ktorú by bolo takéto bývanie mierené.

V otázke : „**Aký máte názor na pracovný benefit v podobe firemného bývania?**“ zazneli odpovede: „Znie to veľmi dobre, avšak pre rodiny to nie asi až tak výhodné, jedine až by sa celá rodina mohla nastahovať.“ „Znie to ako dobrý nápad, len nie som fanúšik spoločných utužovacích korporátnych aktivít a ich ťahania do súkromia.“ „**Výborný benefit ak sú aj iné aspekty práce dobre nastavené. Firemný byt nezachráni zle nastavenú podnikovú kultúru,**

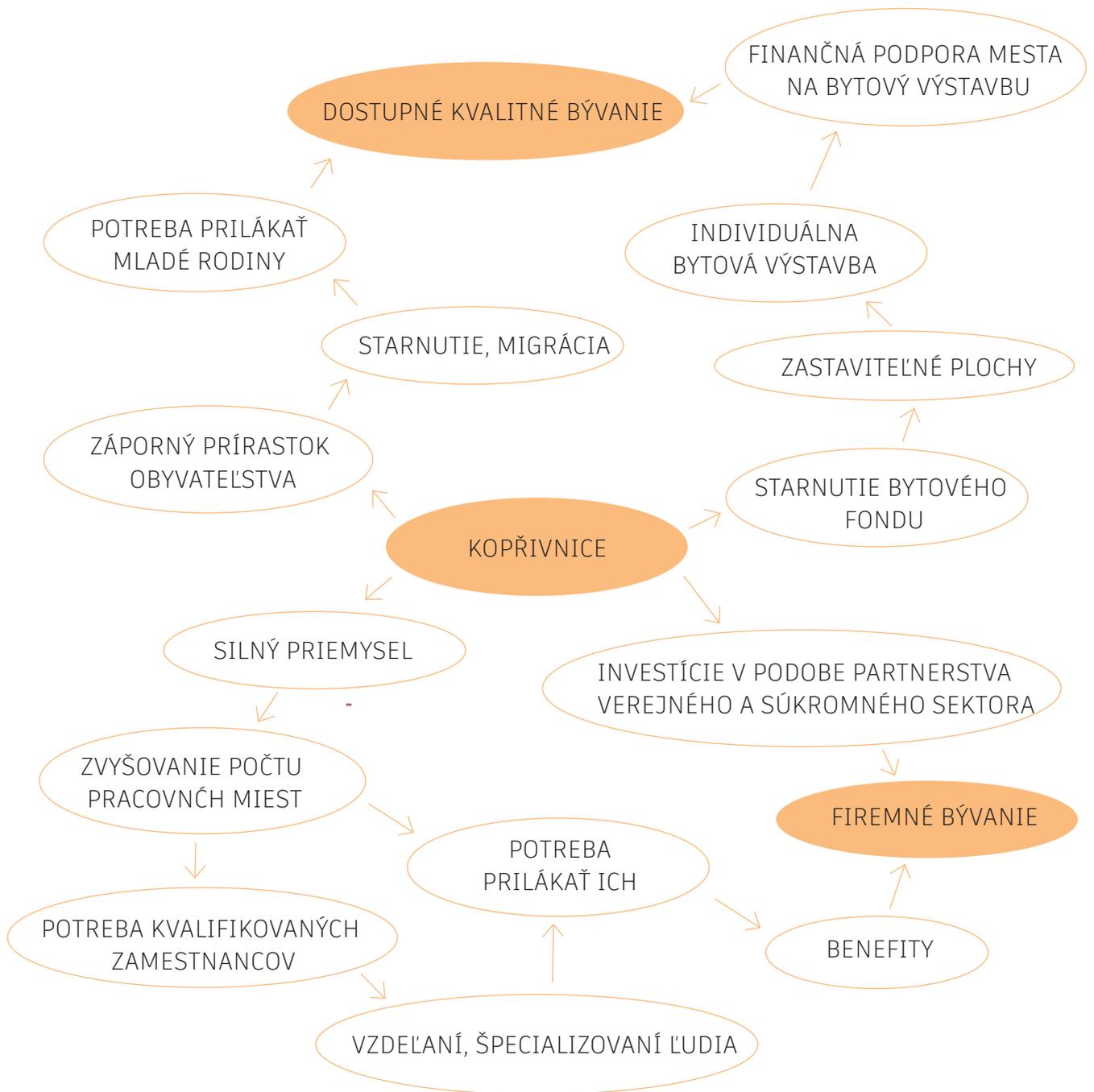
zlé finančné ohodnotenie a pod.“ „Vhodné pre mladých, bezdetných. „ **Pozitívny pokiaľ by bolo na úrovni, nakoľko by som uvítal keby mi to zamestnávateľ poskytol. Avšak tiež záleží od podmienok bývania. Isto by sa mi nepáčilo keby mi zamestnávateľ poskytol bývanie, ktoré by som musel zdieľať s ďalšími ľuďmi, napríklad štýl intrákového bývania, kde na izbe je viacero osôb a súkromie minimálne**“ „Oceňujem. Najmä v dnešnej dobe, kedy ceny za nehnuteľnosti siahajú do astronomických výšin. Otázkou ale je, či by som po ukončení pracovného pomeru bol nútený byt opustiť. Vtedy by to už bola nepríjemná situácia.“ „**Myslím, že pre ľudí ktorí nevlastnia nehnuteľnosť je to veľkým benefitom**“ „Je to super možnosť ako si zamestnávateľ udrží zamestnanca. Taktiež zamestnanec má pocit, že sa oňho zamestnávateľ zaujíma a chce mu pomáhať.“ „**Bolo by to fajn, ak by som bola slobodná.**“ „Dobré, najmä pre mladých ľudí, ktorí nemajú inú možnosť ako sa osamostatniť. Ale aj pre jednotlivcov pre ktorých je to oveľa výhodnejšie.“ „**Je to perfektný stabilizačný prvok**“ „Je to skvelé, hlavne pre tých, ktorí nemajú ešte založenú rodinu, ale vlastné bývanie je nevyhnutné, ak chcem pomýšľať na dôchodok.“ „**Je to veľmi výhodná ponuka, ale cítila by som riziko z toho, že ak tú prácu stratím, stratím aj bývanie.**“ „Je to výhoda pre ľudí ktorí hľadajú bývanie blízko práce.“

Aj keď väčšina ľudí reaguje pozitívne a boli by radi keby mali takúto možnosť, či už teraz alebo v minulosti keď sa stavali na vlastné nohy, stále dominuje postoj brať firemné bývanie len ako krátkodobú záležitosť, spôsobený potrebou vlatníctva. S vývojom doby a dostupnosti bývania sa možno časom začneme aj v našej kultúre pozeráť na vlastníctvo inak.





# ZHODNOTENIE



## PREČO FIREMNÉ BÝVANIE V KOPŘIVNICI?

Kopřivnice je atraktívne pracovné centrum najmä vo výrobnom sektore. Jej významnú rolu potvrdzujú aj denné prúdy dochádzajúcich zamestnancov. Silnú konkurenciu pre zamestnávateľov predstavuje blízkosť priemyselného mesta Ostrava, najmä pri profesiách s vyššou kvalifikáciou.

V Kopřivnici je prosperujúci priemysel, ktorý predstavuje najväčší podiel investícií v meste a zamestnáva až takmer 80 % pracujúcich. **Automobilový priemysel ponúka viacej pracovných miest, ako je adekvátnych uchádzačov. Do budúcnosti, už vďaka podpísaným zákazkám, sa bude produkcia zvyšovať.**

Kopřivnicu teda možno považovať za vhodné mesto so všetkými predpokladmi na realizáciu firemného bývania. **V meste je dostatok prosperujúcich firiem, ktoré by mohli mať o investíciu v podobe firemných bytov záujem.** Ako je v predošlých analýzach spomínané, výrobné závody stále navyšujú svoje kapacity a hľadajú odborných pracovníkov. Keďže v meste je krivka nezamestnanosti v záporných číslach, firmy potrebujú svojich potenciálnych zamestnancom okrem adekvátneho platu nalákať aj na iné benefity. Firemné bývanie ako pracovný benefit by mohol pomôcť firmám prilákať aj vyššie kvalifikovaných zamestnancov. Zároveň je to atraktívny benefit aj pre stávajúcich zamestnancov, ktorý si vďaka nemu budú chcieť prácu udržať a firmy by sa stali na pracovnom trhu silnejšou konkurenciou.

Z prieskumu vyplývalo, že o firemné bývanie by mali záujem najmä mladí ľudia, ktorí sa chcú osamostatniť. Na základe tohto faktu môžeme predpokladať, že firemné

bývanie by do mesta prinieslo viac mladých ľudí, čo by mohlo pomôcť zmierniť demografické krivky ako je stárnutie obyvateľstva či migrácia, javy ktoré sú momentálne v Kopřivnici aktuálne. V dotazníku sa vyjadrila aj väčšina vysokoškolsky vzdelaných ľudí, že považujú firemné bývanie za lákadlo, ktoré by brali do úvahy pri výbere zamestnávateľa. Firemné bývanie by teda nemuselo predstavovať byty len pre pracovníkov vo výrobe, ale taktiež pre špecialistov, ľudí vo vývoji, vyššie postavených zamestnancov či krátkodobé ubytovanie pre zamestnancov prichádzajúcich na služobné cesty. V komplexe by sa mohli nachádzať taktiež byty poskytované navštevám firmy, ktorým by nemuseli byť prenajímané hotely.

Okrem benefitu pre zamestnanco v firemné byty predstavujú pre firmu taktiež investíciu, do ktorej môžu vložiť kapitál. Pri dnešnom vývoji trhu môžeme hovoriť že ide o jednu z najmenej rizikových investícií.

Rozvojový plán mesta uvádza ako ciele do budúcnosti, zamerať sa na hľadanie vhodných možností, ako rozšíriť bytový fond pre potrebné cieľové skupiny. Podporovať individuálnu bytovú výstavbu, najmä v kompaktných rezidenčných celkoch, prípadne výstavbu v stávajúcej zástavbe mesta, ktorá povedie k zahusťovaniu stávajúcej zástavby. **Firemné bývanie by teda mohlo pre Kopřivnicu priniesť mnoho benefitov a pomôcť jej, s riešením niektorých problémov.**

# AKO NAVRHOVAŤ FIREMNÉ BÝVANIE?

## Poloha

- bývanie v dochádzkovej vzdialenosti od pracoviska avšak nie v areáli a priamom susedstve priemyselného areálu, tak aby zamestnanci nemali neustály vizuálny kontakt s pracoviskom
- blízkosť občianskej vybavenosti

## Sociálny koncept

myslieť na fyzické a psychické zdravie zamestnancov

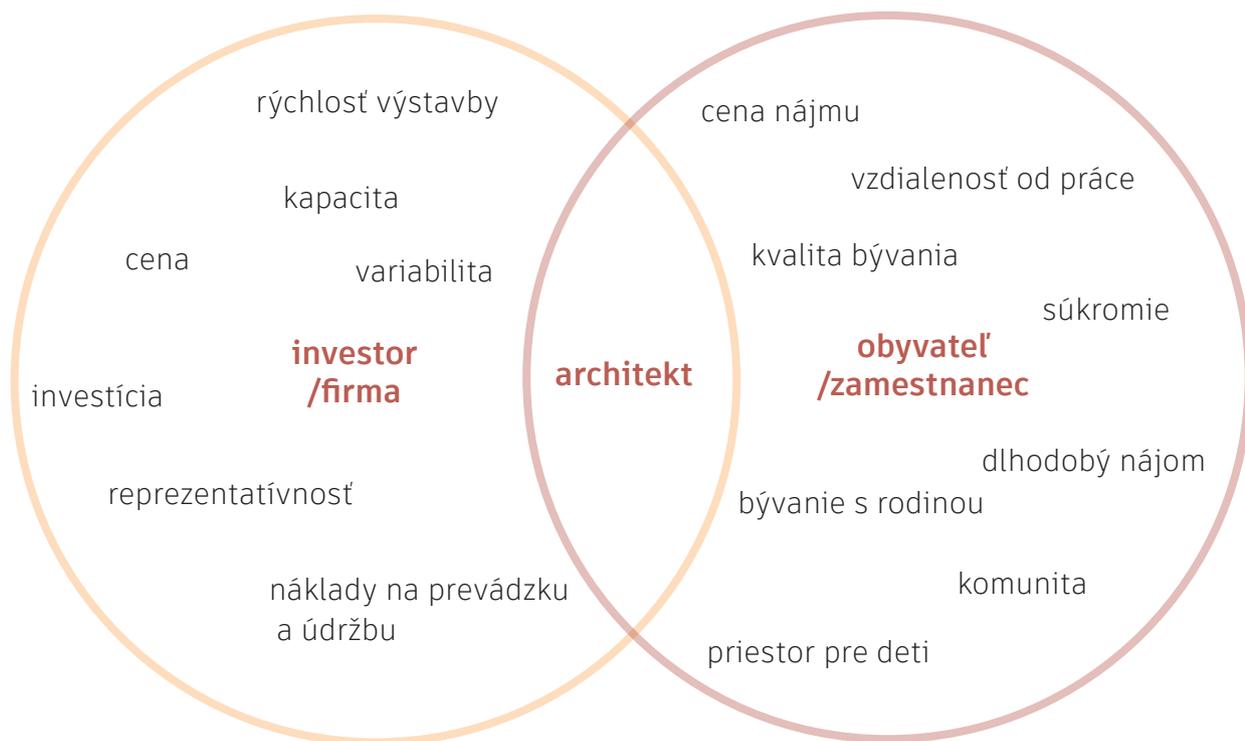
- zdravé a komfortné bývanie pozitívne ovplyvňujúce obyvateľov
- vytvoriť kvalitné poloverejné priestory, kde budú obyvatelia radi tráviť voľný čas, relaxovať po práci a vytvárať komunitu
- predchádzať ponorkovej chorobe v prípade ľudí ktorí sú spolu na pracovisku a zároveň sú susedmi
- poskytnúť obyvateľom možnosť pestovať si v určitej miere vlatnú zeleninu

myslieť na rôznorodosť obyvateľov

- byty pre jednotlivcov aj rodiny
- štartovecie byty, byty pre dlhodobý nájoma a byty pre návštevy firmy

## Ekonómia a Ekológia

- štandardizácia a typizácia určitých prvkov
- prefabrikácia
- šetrenie priestorom
- materiály z lokálnych zdrojov
- viacpodlažné kompaktné budovy
- nízka energetická náročnosť
- materiály s ľahkou údržbou
- recyklované a recyklovateľné materiály



## MOŽNOSTI FINANCOVANIA

### Pozemok za mestské byty

- firma by mohla získať stavebný pozemok ( Házeňák) od mesta výmenou za byty v bytovom komplexe, firma by tak získala pozemok s ideálnou polohou pre výstavbu firemných bytov, mestu by pribudli mestské byty a bolo by zveladené momentálne chátrajúce územie

### Nájomné

- podiel akým bude zamestnávateľ prispievať na bývanie zamestnancom si stanovuje firma, a teda aj možný čas návratnosti investície do výstavby

- v zastavovanom území by sa mohlo uvažovať s polyfunkčnými objektmi, komerčný nájom by mohol značne pomôcť s finančnou návratnosťou

# PRE KOHO JE FIREMNÉ BÝVANIE?

Pre lepšiu predstavu som vytvorila fiktívne osoby, ktoré zastupujú spektrum ľudí so záujmom bývať vo firemnom byte. Vlastnosti, požiadavky, názory a životné situácie alternatívnych postáv sú vytvorené na základe dotazníku a analýz.

## Lukáš

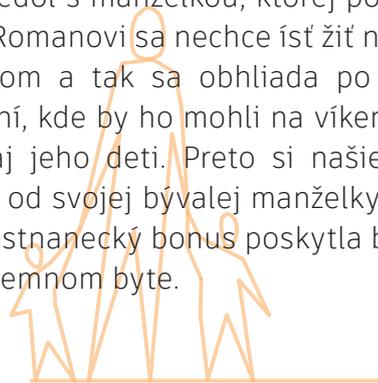
Lukáš práve dokončil vysokú školu, hľadá si zamestnanie a nakoľko vyštudoval atraktívny obor o ponuky nemá núdzu. Lukáš ešte býva u rodičov a keďže má viacerých súrodencov, zdieľa izbu s mladším bratom. To je taktiež jeden z faktorov, prečo by sa rád osamostatnil a našiel si vlastné bývanie. Keďže práve vyšiel zo školy, na kúpu vlastného bytu nemá prostriedky. Rozmýšľal aj o podnájme ale po prezretí inzerátov zistil, že keby platí sám vysoký nájom, veľká časť výplaty by išla práve na nájomné a nešaštril by si na budúce vlastné bývanie. Lukáš sa preto rozhodol pre zamestnanie, ku ktorému dostane ako benefit bývanie vo firemnom štartovacom byte.

## Henrieta a Jakub

Henrieta s Jakubom je pár mladých ľudí, ktorí zatiaľ nemajú deti ale v budúcnosti plánujú založenie rodiny. Zatiaľ si sporia peniaze na svoju vysnívanú budúcnosť a tak im vyhovuje bývať v dvojizbovom firemnom byte, ktorý poberá Henrieta ako pracovný benefit. Obaja sú veľmi spoločenský a keďže ešte nemajú starosti s deťmi, radi trávia voľný čas s kamarátmi a komunitou, ktorú si vybudovali. Henrieta sa správa veľmi ekologicky, taktiež dbá na kvalitu potravín a preto je veľmi rada keď si dopestuje zeleninu v komunitnej záhradke.

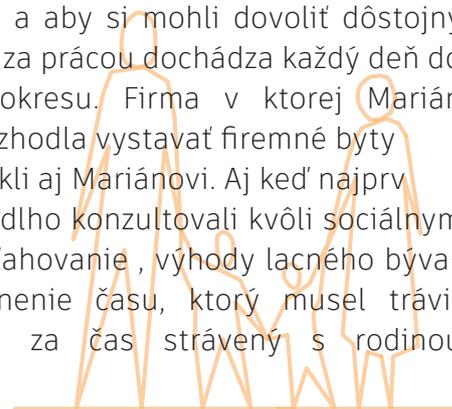
## Roman

Roman je v stredných rokoch a práve sa rozviedol s manželkou, ktorej po rozvode ostal byt. Romanovi sa nechce ísť žiť naspäť k svojim rodičom a tak sa obhliada po samostatnom bývaní, kde by ho mohli na víkendy navštevovať aj jeho deti. Preto si našiel novú prácu, ďalej od svojej bývalej manželky, ktorá mu ako zamestnanecký bonus poskytla bývanie vo firemnom byte.



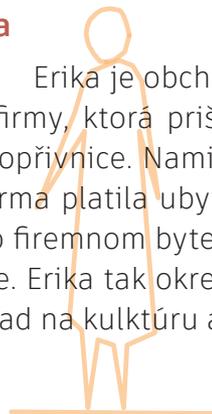
## Marián s rodinou

Marián žije s manželkou a dvomi malými dcérami v podnájme. Mariánova manželka je na materskej a aby si mohli dovoliť dôstojný život Marián za prácou dochádza každý deň do vedľajšieho okresu. Firma v ktorej Marián pracuje sa rozhodla vystavať firemné byty a jeden ponúkli aj Mariánovi. Aj keď najprv s manželkou dlho konzultovali kvôli sociálnym kontaktom sťahovanie, výhody lacného bývania a vymenenie času, ktorý musel tráviť dochádzaním za čas strávený s rodinou rozhodli.



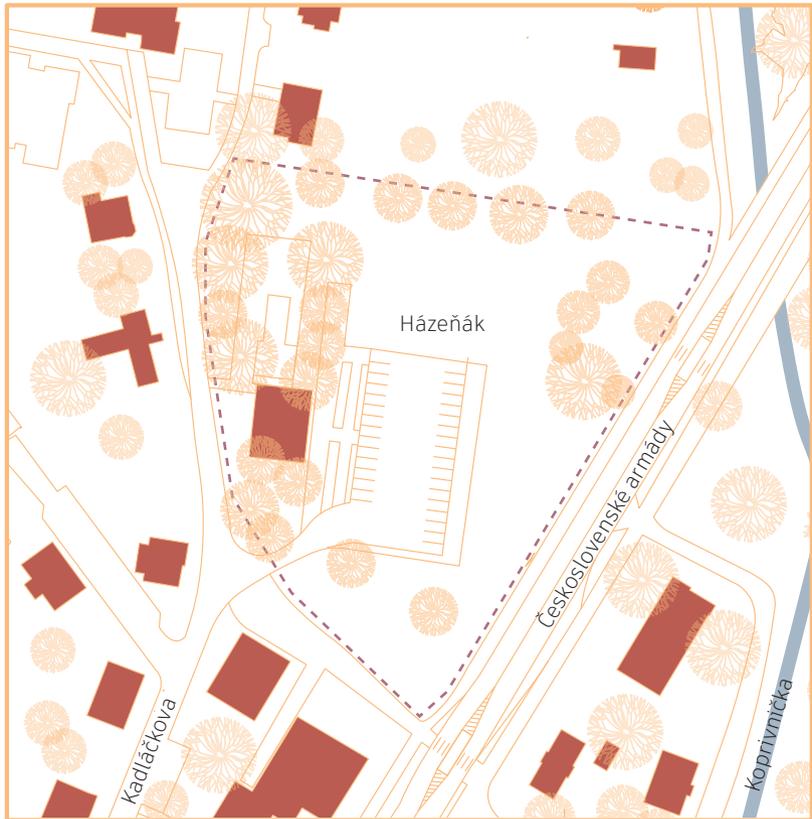
## Erika

Erika je obchodná zástupkyňa zahraničnej firmy, ktorá prišla vrámci pracovnej cesty do Kopřivnice. Namiesto toho, aby jej hostujúca firma platila ubytovanie v hotely, ubytovali ju vo firemnom byte nachádzajúcom sa v komplexe. Erika tak okrem pohodlia získala aj lepší pohľad na kultúru a hodnoty firmy.



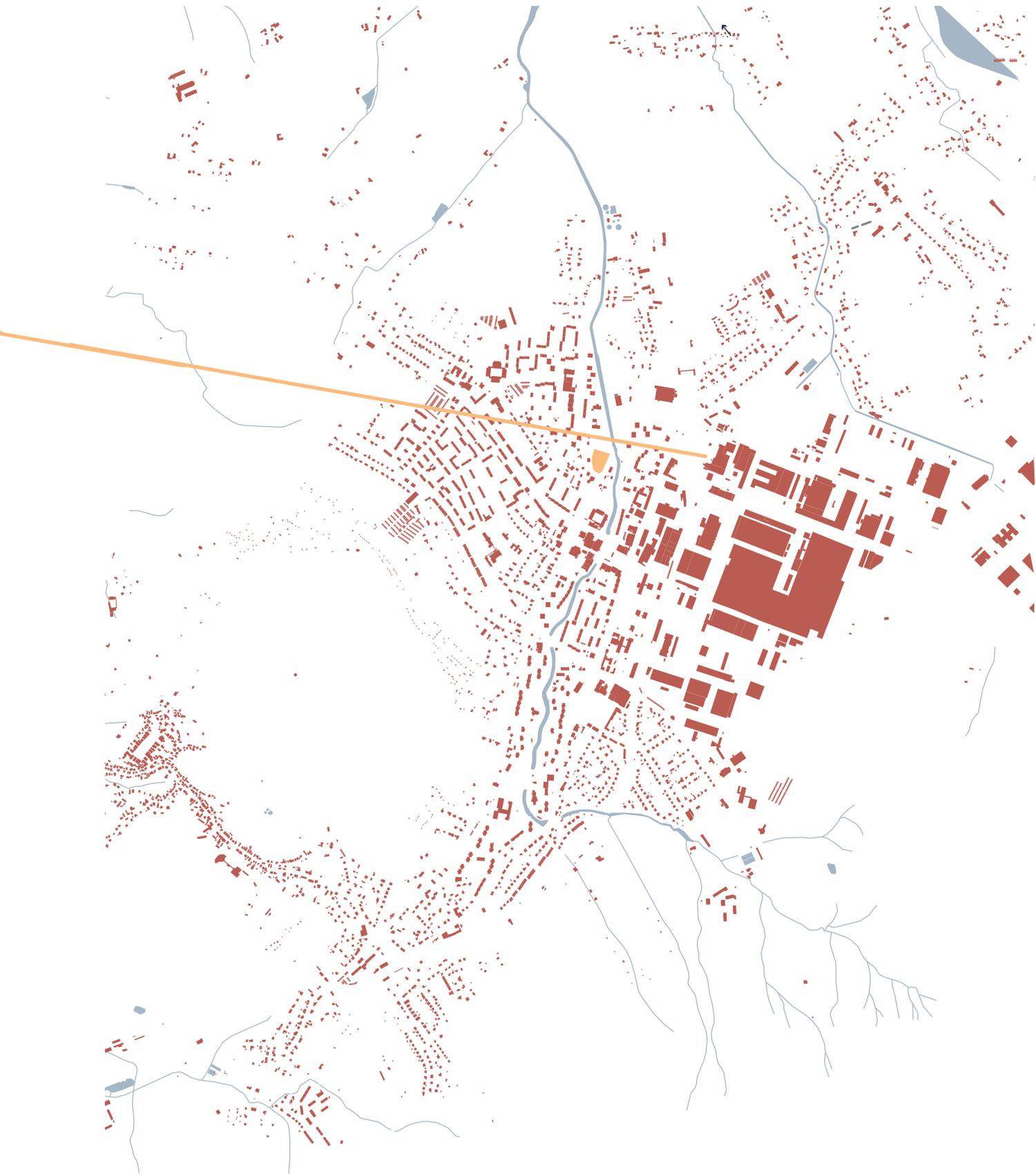
# ANALÝZY MIESTA

## RIEŠENÉ ÚZEMIE



Riešené územie sa nachádza na severe mesta Koprivnice a je súčasťou pomyselnéj brány do mesta, nakoľko leží na začiatku mesta zo smeru od Ostravy. Rozprestiera sa na ploche 92,2 áru. Územie, ktoré vďaka svojej histórii obyvatelia prezývajú Házeňák je výnimočné svojim okolím. Zo severnej strany je obklopené záhradkami, zo západu rodinnými domami výškovými budovami a z východu bytovými domami. Odohráva sa tu kontrast medzi rodinnými domami a výškovými bytovými domami, ktoré stoja len pár metrov od seba. Územie dýcha atmosférou, ktorá je na pomedzí mesta a dediny.





500 m 1000 m



# HÁZEŇÁK V MINULOSTI A DNES

Házeňák, miesto na vstupe do Kopřivnice, ktoré v minulosti žilo športom, spoločenskými aktivitami a prirástlo mnoho obyvateľom k srdcu. Házeňák predstavoval v druhej polovici minulého storočia pre obyvateľov Kopřivnice exteriérové športové ihrisko na ktorom sa konali zápasy hádzanej, spojenie športu a pohostinstva, ktoré tu stojí dodnes, zabezpečovalo miestu neutíchajúci ruch. Bolo to miesto oddychu a spájania komunity.

Ako však plynul čas a hádzanárske podujatia sa presťahovali do krytej haly, házeňák začal chátrať. Z historických fotografií si môžeme predstaviť akého silného genia loci malo toto miesto. Dnes tu bohužiaľ stojí iba spomínané pohostinstvo, ktoré nepôsobí príjemne a v strede územia je betónová plocha využívaná ako parkovisko.

Házeňák patrí mestu od roku 2015, kedy ho mesto odkúpilo od hádzanárskeho klubu. Mesto má víziu priestranstvo vyčistiť a zrealizovať tu odpočinkovú zónu. Zatiaľ tu však bolo zrealizované na konci roku 2023 len workoutové ihrisko.



obr. 36: Historická fotografia - pohostinstvo.



obr. 37: Historická fotografia - házeňák.



obr. 38: Historická fotografia - zápas v hádzanej.

obr. 39: Historická fotografia - občerstvenie.





obr. 40: Vstup na územie od námestia.



obr. 41: Vstup na územie od sídliska.



obr. 42: Pohľad z tribúny pohostinstva.



obr. 44: Pohostinstvo.



obr. 43: Pohľad z tribúny pohostinstva.



obr. 45: Workoutové ihrisko

# PODROBNEJŠIA ANALÝZA OBČIANSKEJ VYBAVENOSTI



REŠTAURÁCIA



BANKA



POTRAVINY



SUPERMARKET



LEKÁREŇ



DROGÉRIA



MATERSKÁ ŠKOLA



PREDAJŇA TEXTIL, OBUV



PENZIÓN, HOTEL



KAVIAREŇ, CUKRÁREŇ



MÚZEUM



ZÁKLADNÁ ŠKOLA



HERŇA



KOZMETICKÝ SALÓN



POHOSTINSTVO

----- RIEŠENÉ ÚZEMIE



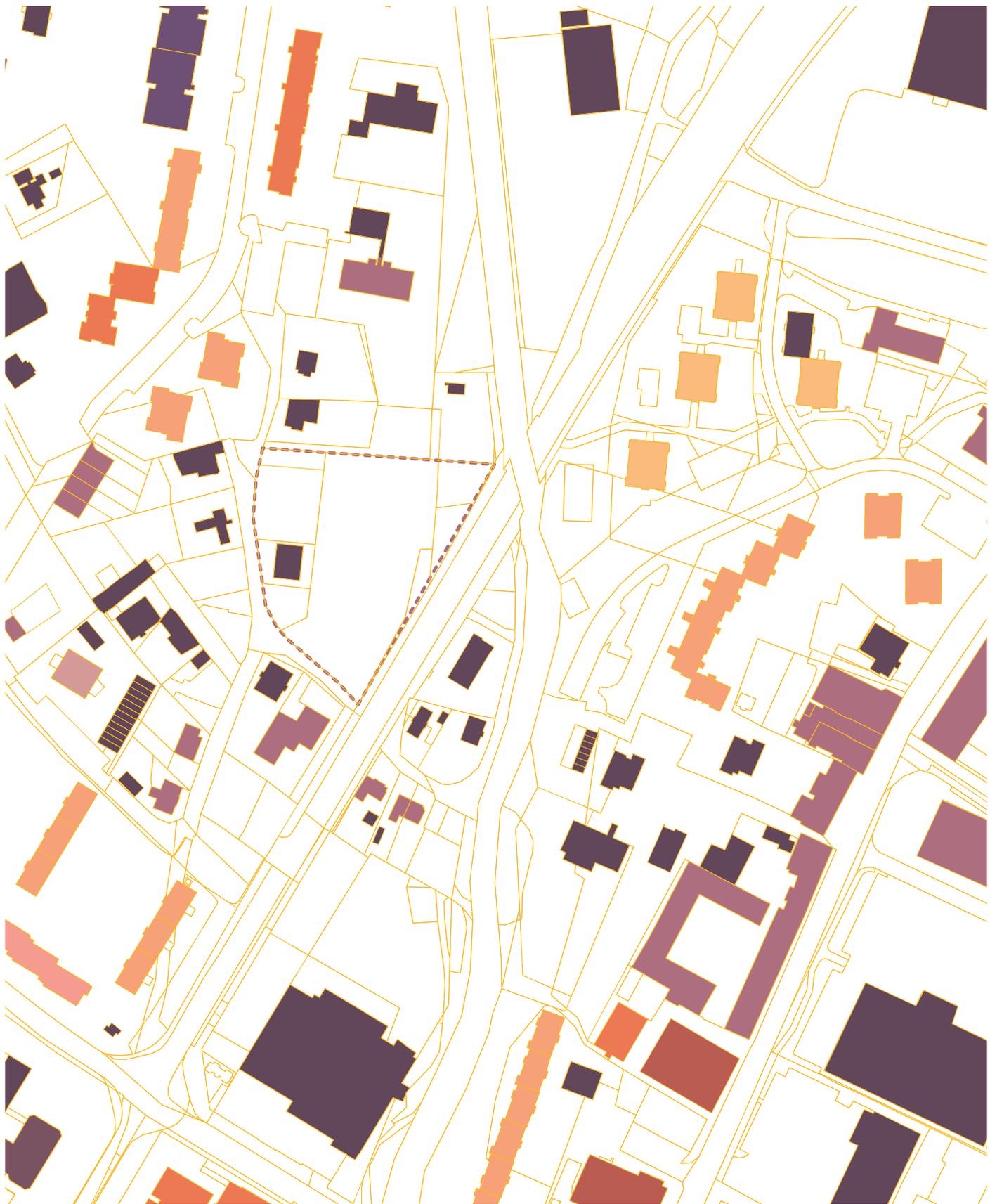
50 m 100 m



# ANALÝZA VÝŠKY ZÁSTAVBY







50 m 100 m



# ANALÝZA DOPRAVY



ZASTÁVKA MHD



PARKOVISKO



MIESTNA KOMUNIKÁCIA



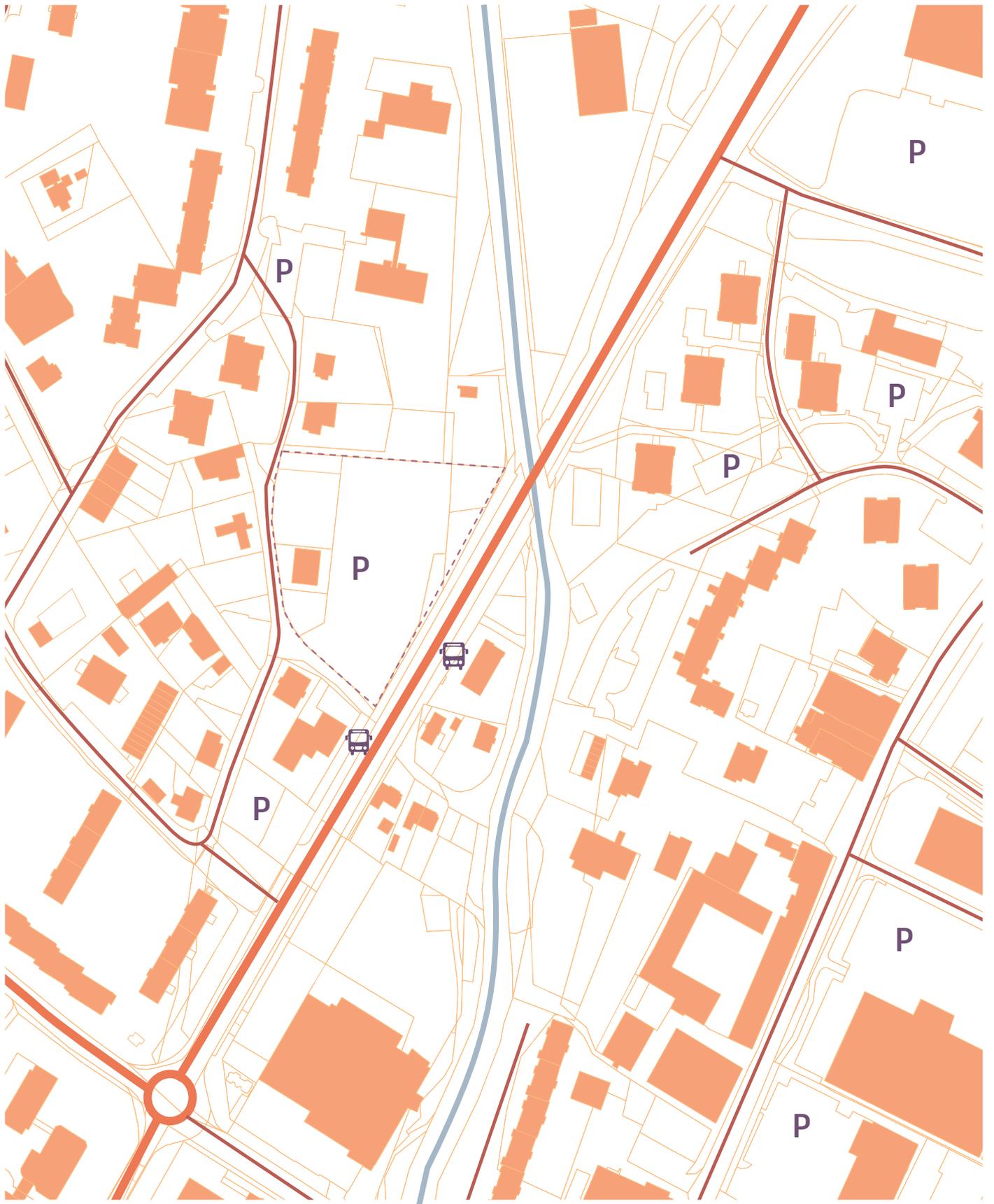
CESTA II. TRIEDY



VODNÝ TOK



RIEŠENÉ ÚZEMIE



50 m 100 m



# ANALÝZA POHYBU

-  STÁVAJÚCA ZÁSTAVBA
-  CYKLOTRASA
-  POHYB CHODCOV
-  RIEŠENÉ ÚZEMIE



10 m 20 m



# ANALÝZA ZELENE



obr. 46: Brezy na severe.



obr. 47: Pagaštany na juhozápade.



obr. 48: Stromy popri ceste na východe.



obr. 49: Stromy pri pohostinstve.

- A - Pagaštan konský
- B - Breza previsnutá
- C - Buk lesný
- D - Lipa malolistá



10 m 20 m



# NÁVRHOVÁ ČASŤ



# URBANIZMUS

# ZÁSADY NÁVRHU



## VARIABILITA BYTOVÉHO FONDU

Návrh poskytuje firme možnosť vyskladať si bytové domy z bytov rôznych veľkostí na základe vlastných potrieb. Návrh je tak možné použiť pre investorov s rôznymi požiadavkami a realizovať ho opakovane.



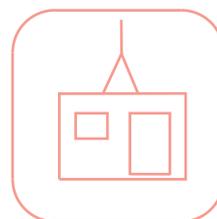
## UDRŽATEĽNOSŤ

Komplex bytov je navrhnutý s ohľadom na udržateľnosť a dopad na životné prostredie. Konštrukčný systém je z dreva - CLT panelov, ktorý sa radí medzi najpokrokovejšie a najudržateľnejšie stavebné materiály.



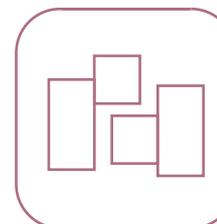
## ENERGETICKY ÚSPORNÝ NÁVRH

Budovy sú navrhnuté tak aby sĺňali najvyššie doporučenia pre pasívne domy. Použité materiály a technické riešenia ako exteriérové tienenie a odvetrávaná fasáda zapespečujú tepelný komfort ako v zime tak v lete. Takéto opatrenia šetria energie potrebné na prevádzku a s tým spojené náklady na bývanie a prírodné zdroje.



## PREFABRIKÁCIA

Bytový dom je koncipovaný tak, aby mohol byť poskladaný na mieste z prefabrikovaných nosných panelov. Konštrukcia pavlače a lodžii je taktiež navrhnutá tak, aby sa na stavbe zložila z oceľovej konštrukcie a železobetónových panelov. Prefabrikácia stavbu výrazne urýchli a eliminujú sa chyby. Oba efekty šetria financie investora.



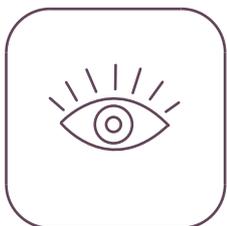
## MODUL

Modulová výstavba v spojení s prefabrikáciou stavbu zjednodušuje a pri dobre zvolenom rozmere modulu umožňuje jednoduchú ale efektívnu variáciu bytov.



## ĽUDSKÉ MERÍTKO

Bytový komplex je navrhnutý tak aby vytváral priestory primerané ľudskému merítku, ide o nízkopodlažnú intenzívnu zástavbu.



### SÚKROMIE

Vzhľadom na obavy respondentov vyplývajúce z dotazníkového prieskumu, je návrh postavený tak, aby poskytoval obyvateľom zóny s rôznym stupňom intimity a sociálnej interakcie.



### PREPOJENIE S PRÍRODOU

Priestranstvo medzi bytovými domami poskytuje čo najviac trávinatej plochy, stromov a zelene, ktoré významne vplývajú na psychické aj fyzické zdravie obyvateľov. V území sú navyše vysadené jedlé rastliny ako kvety, bylinky či kry.



### KOMUNITA

Ľudia, ktorí sa poznajú z práce alebo majú niečo spoločné, majú predpoklad vytvoriť pevnú komunitu. V projekte sú navrhnuté priestory ako komunitná záhrada s grilom a posedením, či centrálné priestranstvo s detskými hracími prvkami a lavičkami, ktoré podporujú komunitné aktivity.



### ZÁHRADKARČENIE

Pestovanie vlastných plodín prináša nie len kvalitnejšie potraviny a väčšiu sebestačnosť ale pre mnohých ľudí predstavuje aj relax. Komunitná záhrada je teda miestom, kde si môžu obyvatelia mentálne po práci oddýchnuť ale taktiež dopestovať vlastnú zeleninu či chovať hydinu.



### ZELENÉ STRECHY

Na objektoch sú navrhnuté zelené extenzívne strechy, ktoré pomáhajú udržiavať vlhkosť a teplotu.



### HOSPODÁRENIE S DAŽĎOVOU VODOU

Voda z územia je zachytávaná v retenčných nádržiach a je využívaná na polievanie a splachovanie.

# URBANISTICKÝ KONCEPT

## Zachovanie skupiny stromov

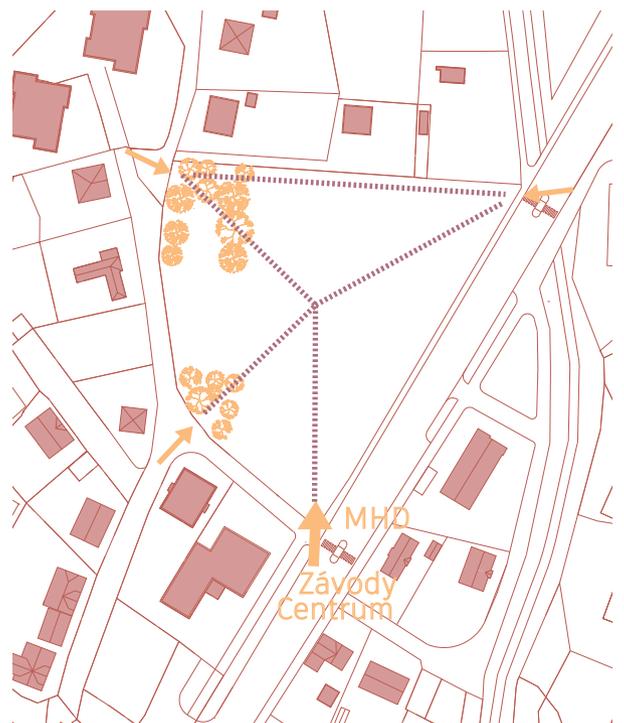
Prvou myšlienkou pri rozmýšľaní nad zastavaním Házeňáku bolo zachovanie čo najväčšieho možného množstva vzrastlých stromov. Jednak ľudia majú ku gaštanovej aleji tiahnucej sa naprieč Kopřivnicou vzťah a vzrastlé vysoké stromy patria ku geniusu loci tohto miesta, vytvárajú príjemné imtímne priestory.

## Vstupy do územia

Druhým aspektom ovplyvňujúcim návrh sú ideálne a reálne využívané vstupy do územia. Medzi dôležité vstupné body som zaradila vstup od sídliska na severozápade, na severovýchode sa nachádza vstup naväzujúci na chodník popri riečke Kopřivničke, na juhozápade je umiestnený vstup od sídliska a pre môj návrh najpodstatnejší vstup na juhu pozemku, ktorý je orientovaný na centrum mesta a priemyselný park. Hlavný vstup je umiestnený tak aby ním prechádzala väčšina ľudí, keďže je to pre ľudí užívajúcich benefit firemného bývania najkratšia cesta z práce. V tesnej blízkosti je taktiež zastávka MHD.

## Centrá interakcie

Prechodové chodníky vytvorili pomyselnú centrá interakcia, vznikla chrbtica územia s verejnými a polovernými priestormi, z ktorých vychádzajú ostatné priestory. Na juhu pozemku je nástupný verejný priestor do územia, tvorený komerčnou budovou a priestorom pre posedenie či už na terase reštaurácie, kaviarne alebo len tak v tieni stromov.





## Zástavba

Zástavba pozostáva z doskových a bodových objektov s južnou orientáciou. Snahou je minimalizácia orientácie okien k ceste. Stávajúca zástavba Kopřivnice je pomerne nahodilo roztrúsená aj v okolí riešeného miesta a nevytvára citelné línie, ktorých by sa nová zástavba mala pridržať. Rozloženie budov je koncipované tak aby medzi sebou vytvárali priestory s rôznymi stupňami intimitnosti. Jedná sa o nízku intenzívnu zástavbu, vzhľadom na kontrastné okolie s rodinnými domami aj výškovými budovami, ide o vytvorenie jemnejšieho prechodu od dediny k mestu.

## Priestory medzi budovami

Konceptom urbanizmu je vytvorenie exteriérových priestorov vhodných pre trávenie času v obklopení ľudí či osamote s knižkou. Zástavba dotvára zóny, ktoré postupne prechádzajú od verejnej na hlavnom vstupe do územie, cez poloverejné v centre zástavby až po polosúkromné a súkromné.

## Zeleň

Výsadbú nových stromov navrhujem popri ceste na východnej strane pozemku, tak aby vytvorili vizuálny filter. V rámci polosúkromných zón budú vysadené jedlé rastliny a kry.

Verejná zóna

služby, posedenie

Poloverejná zóna

detské ihrisko,  
aktivity

Polosúkromná zóna

posedenie medzi  
jedlou zeleňou

Súkromná zóna

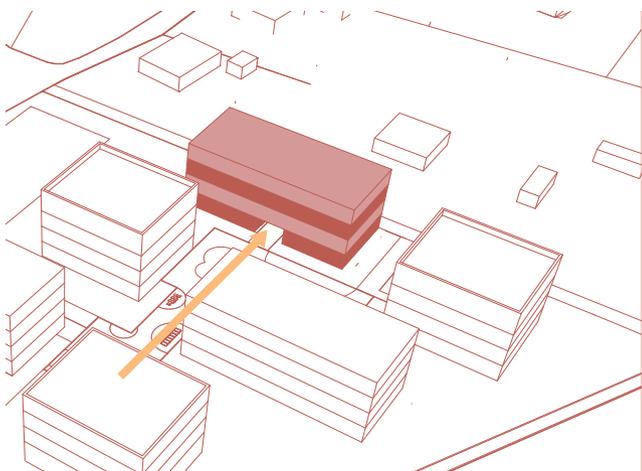
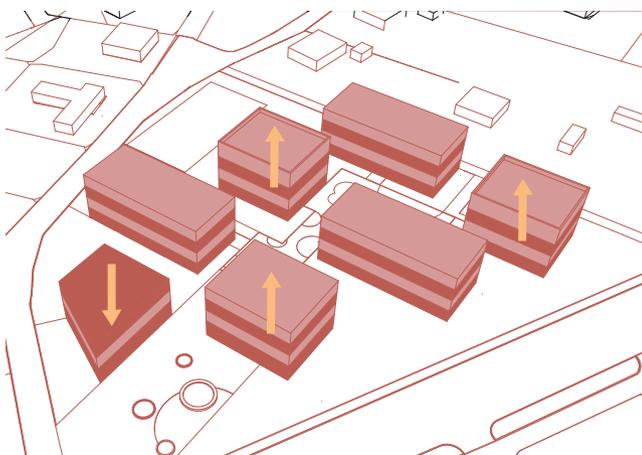
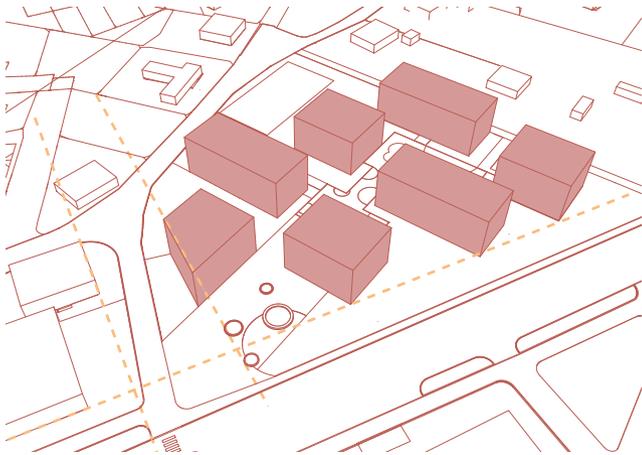
Komunitná záhrada  
s grillpointom

## HMOTOVÉ RIEŠENIE

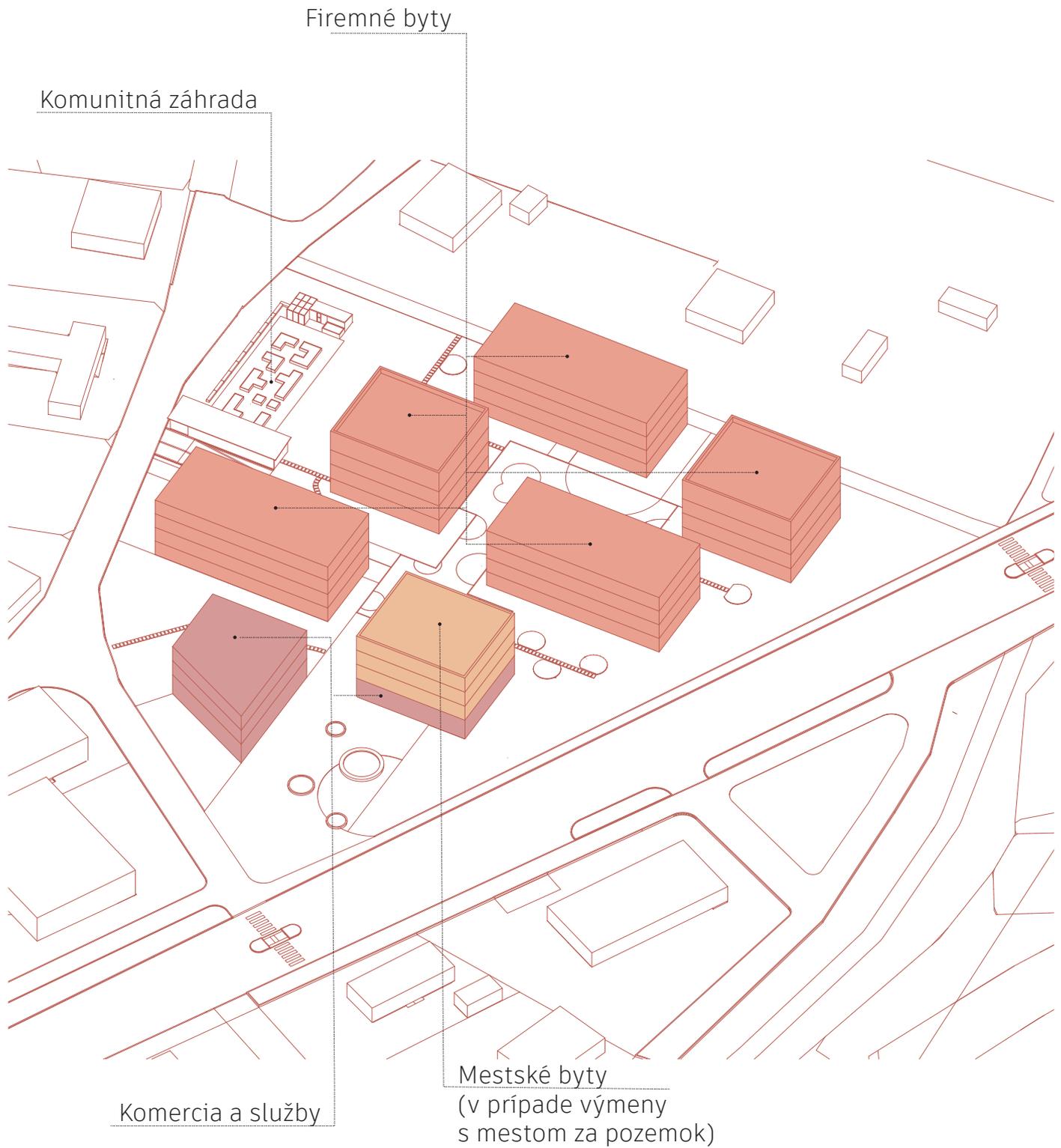
Návrh je pozostáva z nepravidelne usporiadaných kompaktných hmôt, doskového a bodového charakteru. Polyfunkčný objekt na juhu územia je zkosený, tak aby vytváral súbežnú líniu s objektom banky stojacej naproti.

Polyfunkčný objekt je navrhnutý trojpodlažný kvôli vytvoreniu vizuálne otvorenejšiemu priestoru ulice a vstupu do územia. Obytné budovy, vrátane budovy s komerčným parterom su navrhnuté štvorpodlažné. Aby bola vytvorená rozohranejšia výšková kompozícia a neboli pri tom vytvorené neadekvátne vysoké budovy, zvýšila som prevýšením komerčného parteru polyfunkčný bodový objekt na juhovýchode. Zvyšné dva bodové domy majú vyvýšenú atiku a je na nich vytvorená pobytová strecha. Na týchto objektoch pobytové strechy kompenzujú absenciu lodží alebo balkónov.

V najsevernejšom doskovom bytovom dome je vytvorený prechod naväzujúci na os územia.



# FUNKČNÉ SCHÉMA



# SITUÁCIA

-  NAVRHOVANÁ ZÁSTAVBA
-  STÁVAJÚCA ZÁSTAVBA
-  VSTUPY DO OBJEKTOV
-  VJAZD DO GARÁŽE
-  RIEŠENÉ ÚZEMIE

## Prehľad objektov

- A - PAVLAČOVÝ BYTOVÝ DOM
- B - BODOVÝ BYTOVÝ DOM  
S KOMERČNÝM PARTEROM
- C - BODOVÝ BYTOVÝ DOM
- D - PAVLAČOVÝ BYTOVÝ DOM
- E - BODOVÝ BYTOVÝ DOM
- F - PAVLAČOVÝ BYTOVÝ DOMA
- G - POLYFUNKČNÝ OBJEKT
- H - PRÍSTREŠOK A ZÁZEMIE  
KOMUNITNEJ ZÁHRADY
- I - HOSPODÁRSKA BUDOVA
- J - PRÍSTREŠKY PRE  
SMETNÉ NÁDOBY

## Bilancie

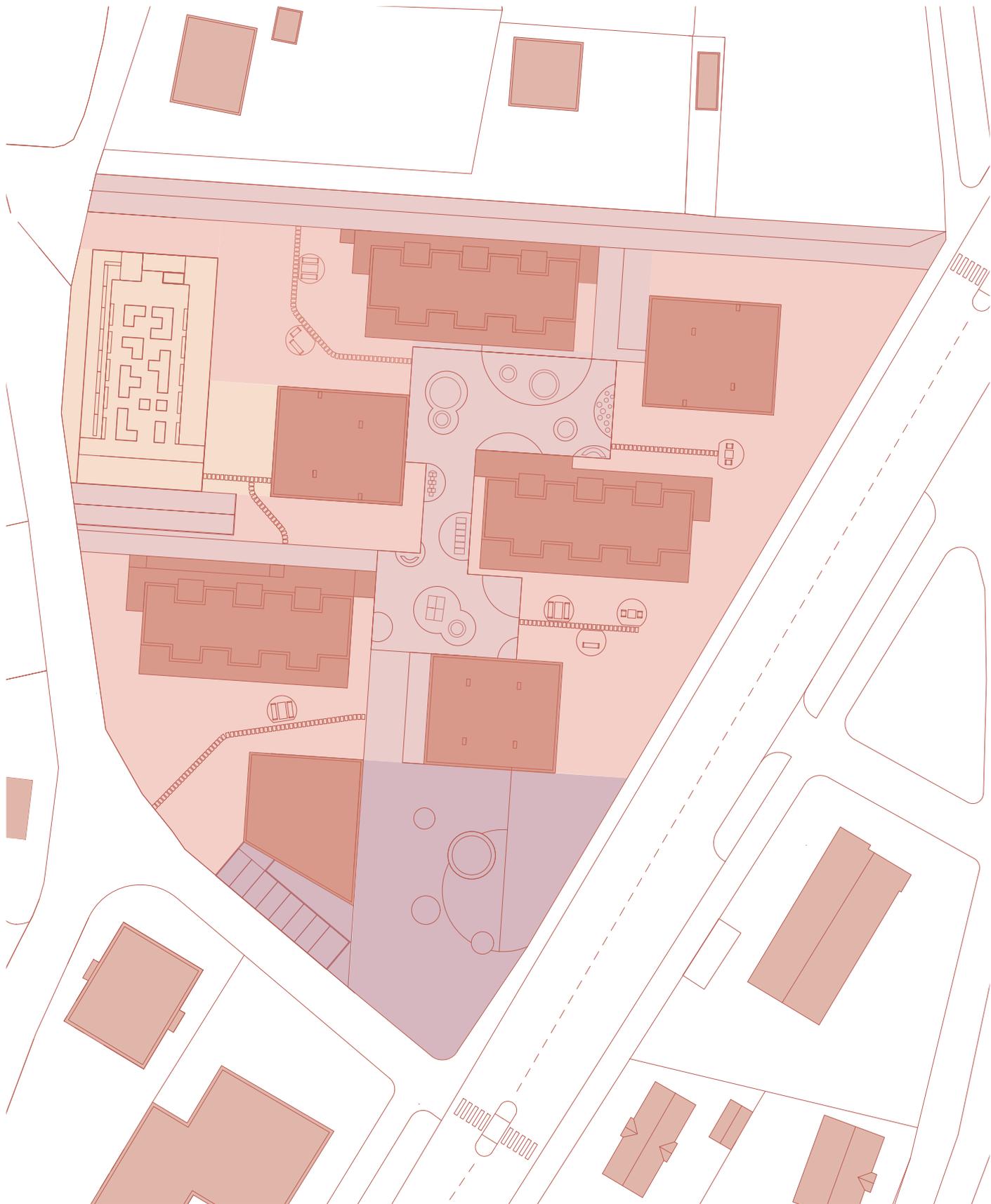
PLOCHA ÚZEMIA:	9 220 m <sup>2</sup>
ZASTAVANÁ PLOCHA NADZEMNÝCH STAVIEB:	2359,2 m <sup>2</sup>
ZASTAVANÁ PLOCHA CELKOM:	3402,55 m <sup>2</sup>
PODLAŽNÁ PLOCHA:	7 391,76 m <sup>2</sup>
IZP NADZEMNÝCH STAVIEB	0,25
IZP CELKOM:	0,37
IPP:	0,80
POČET BYTOV:	80
PČET PARKOVACÍCH STÁNÍ V PODZEMNEJ GARÁŽI:	71
POČET Odstavných STÁNÍ:	8





0,000 = 316,00 m n.m.





# PRIESTOR MEDZI BUDOVAMI

## Verejná zóna

Verejná zóna je určená ako obyvateľom komplexu tak širokej verejnosti, je súčasťou hlavného vstupu do územia, ktorý je orientovaný na smer z centra a závodov. Nástupný priestor je tvorený verejným priestorom obklopeným polyfunkčnými objektami. Zóna je dotvorená stromami a posedením, ako pod stromami tak stolmi priliehajúcimi k reštaurácii či kavarni v parteroch. Poskytuje tak možnosť zastavenia sa v obchode priamo po ceste z práce alebo návštevy gastro zariadenia. Priestor je atraktívny taktiež pre cyklistov, nakoľko leží priamo na mestskej cyklotrase.

## Poloverejná zóna

Centrálne priestory medzi bytovými domami sú hlavnou prechodovou tepnou cez územie a je z nich prístup do jednotlivých bytových domov. Priestory sú koncipované ako poloverejné zóny s detskými hracími prvkami, aktivitami a posedením povzbudzujúcich obyvateľov k spoločnej interakcii. Vďaka svojmu umiestneniu je zabezpečený vizuálny kontakt medzi bytmi a poloverejnými zónami a teda istá miera dohliadania na deti alebo ako možná prevencia vandalizmu.

## Polosúkromné zóny

V náväznosti na poloverejnú zónu sú utvorené polosúkromné zóny, ktoré sa nachádzajú medzi bytovými domami. Priestory sú tvorené posedením v zeleni, ktorá je tvorená jedlími rastlinami a vedú k nim len úzke chodníčky. Poskytujú tak obyvateľom imtýmny priestor pre oddych.

## Súkromná zóna

Komunitná záhrada s krytým posedením a grilom sa nachádza medzi stromami v najimtímnejšom mieste riešeného územia. Poskytuje obyvateľom psychický relax pri záhradkárčení a benefit vo forme vlastnej zeleniny či vajíčok. Grilpoint je vhodné miesto pre združovanie komunity, umiestnené pri vstupe do záhrady. Na opačnej strane záhrady je umiestnený kompost pre lepšie nakladanie s odpadmi a malý objekt pre chov napr. sliepok. Obyvatelia tak môžu dosahovať okrem energetickej aj lepšiu potravinovú sebestačnosť.





# MATERIÁLOVÉ RIEŠENIE

## Betónová dlažba Eco cuadro

**A** - prístupové chodníky do územia. Dlažba z betónových kociek s distančnými náliskami, vďaka ktorým je zabezpečené priame odvedenie zrážkových vôd do zeminy sa radí medzi ekologické druhy dlažby. Nálisky vymedzujú medzi jednotlivými kockami 3 cm škáry, ktoré vytvárajú až 27% vodopriepustnej plochy na m<sup>2</sup>. Škáry sa vysypú štrkom. Dlažba je pojazdná, v návrhu je však uvažované so zaťažením automobilmi len v prípade zásahu záchranných zložiek.



## Veľkoformátová betónová dlažba

**B** - polosúkromné zóny s menším vyťažením. Veľkoformátová betónová dlažba položená na trávniku predstavuje dostupnú a ekologickú variantu ako vytvoriť chodníčky do oddychových zón. Vďaka ich rozmerom a spôsobu použitia nevytvárajú celistvé nepriepustné plochy, sú ľahko realizovateľné a taktiež demontovateľné.



## Liaty gumenný povrch

**C** - poloverejná zóna s detskými hracími prvkami. Gumené liate povrchy pre exteriér sú trvalo elastické a zabezpečujú potrebnú absorpciu nárazov pri rôznych aktivitách, ktoré odceňujú nie len deti ale napríklad aj športovci. Povrch je ľahko čistiteľný, odolný, farebne stály, nekľže, v zime nezamrzá a je vodopriepustný.



## Zatrávňovacia dlažba

**D** - parkovacia plocha. V mieste parkovacích stání pri verejnej zóne bude použitá zaťažiteľná zatrávňovacia dlažba Ecoraster. Systém zatrávňovacej dlažby je trvale udržateľný nakoľko je vyrobený zo 100% recyklovaného materiálu a umožňuje prirodzený presak dažďovej vody.

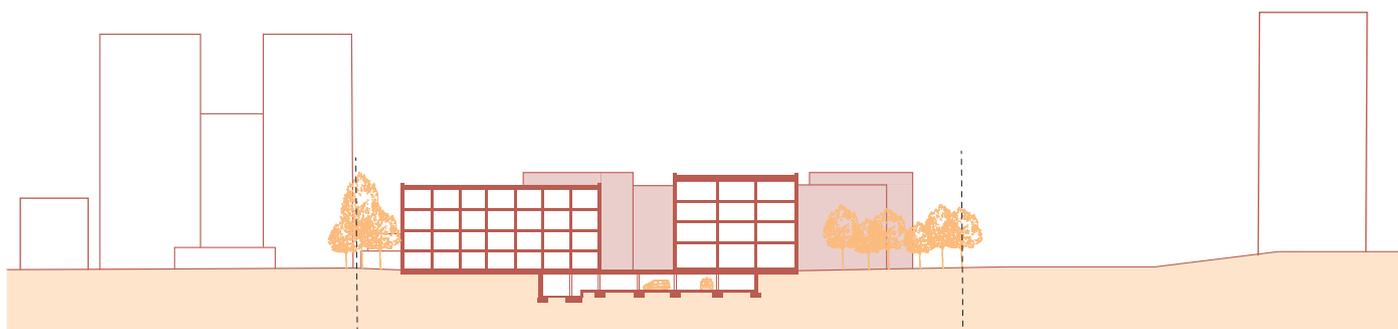


# AXONOMETRIA ZÁSTAVBY



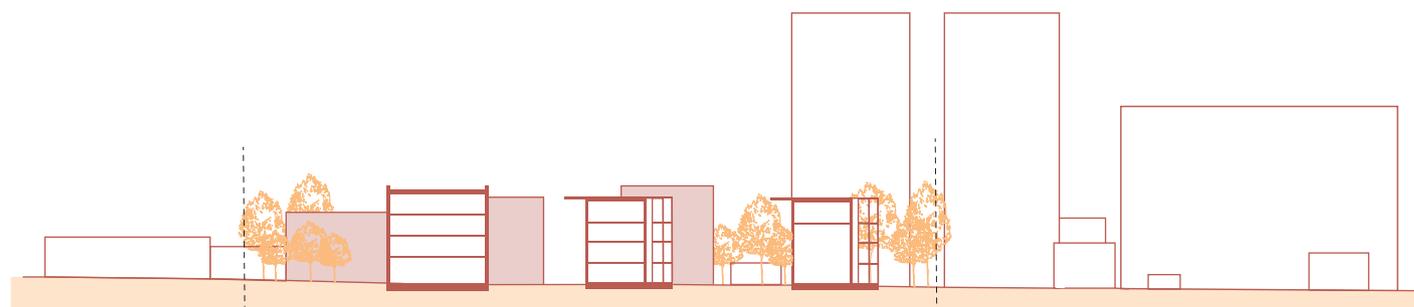


# REZY ÚZEMÍM 1: 1000



rez A

hranica riešeného územia

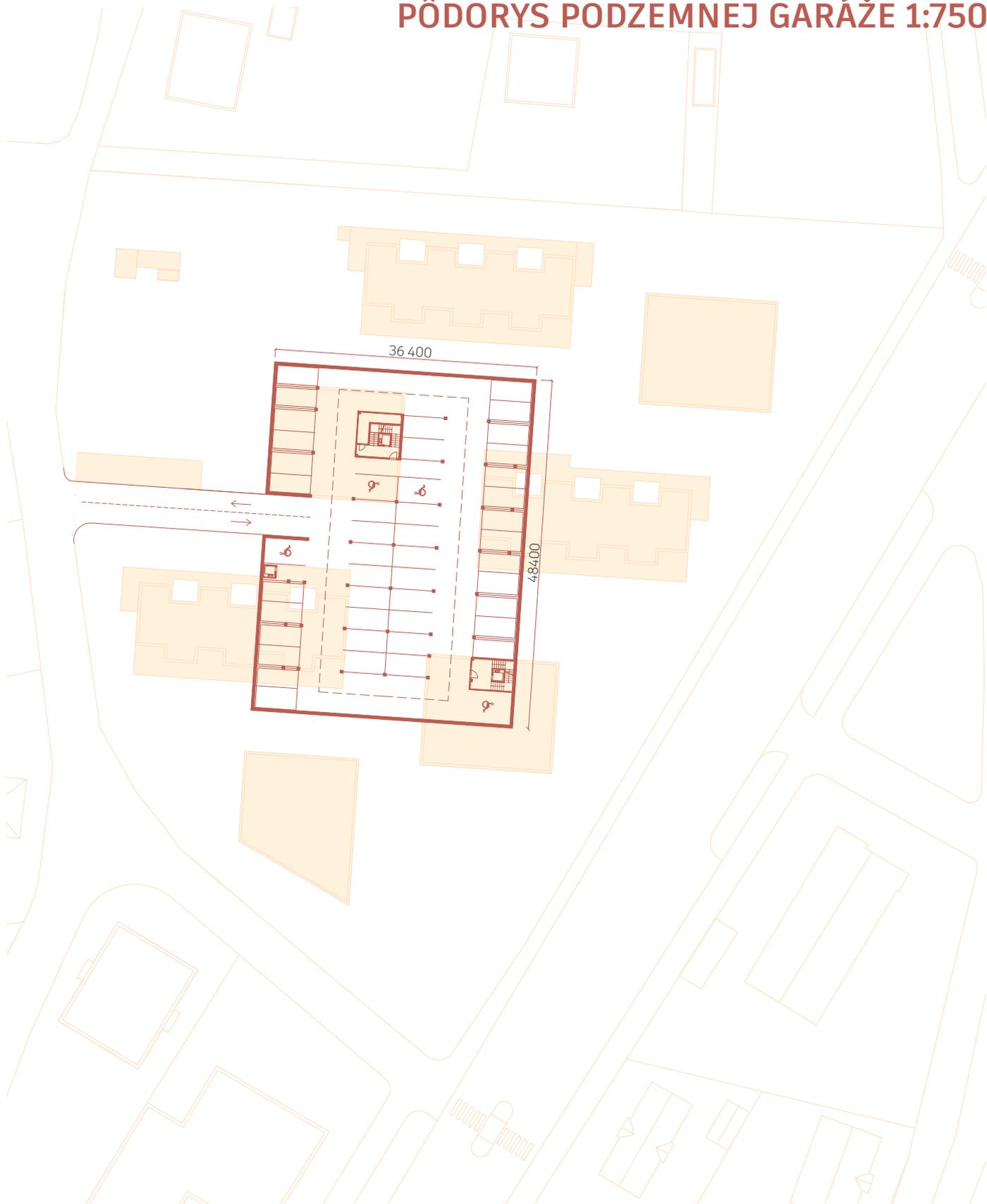


rez B

hranica riešeného územia



# PÔDORYS PODZEMNEJ GARÁŽE 1:750



## OKOLIE BUDOV AKO JEDLÁ ZÁHRADA



Fialka voňavá  
/ *Rubus idaeus*

- ✕ listy, kvety, koreň
- ☾ marec - máj



Rumanček kamilkový  
/ *Matricaria chamomilla*

- ✕ plody
- ☾ máj, jún

V okolí budov v polosúkromných zónach je navrhnutá výsadba jedlých rastlín akými sú kvety, bylinky, kry a malé ovocné stromky. Obavytelia tak majú prístup k jedlým a liečivým rastlinám, zároveň rastliny a ich prezentácia v rámci obytného komplexu pomáhajú k edukácii.



Nechtík lekársky  
/ *Calendula officinalis*

- ✕ kvety
- ☾ jún - október



Pvosienka jarná  
/ *Primula veris*

- ✕ kvety, mladé listy, koreň
- ☾ február - máj



Púpava lekárka  
/ *Taraxacum officinale*

- ✕ kvety, listy, koreň, vňať
- ☾ marec - október



Arónia čiernoplodá  
/ *Aronia melanocarpa*

- ✕ plody
- ☾ september



Sedmikráska chudobka  
/ *Bellis perennis*

- ✕ kvety, listy, koreň, vňať
- ☾ marec - september



Slez lesný  
/ *Malva sylvestris*

- ✕ kvety, listy
- ☾ máj - september



Lipkavec obyčajný  
/ *Galium aparine*

- ✕ listy
- ☾ jún - august



Skorocel väčší  
/ *Plantago major*

- ✕ listy
- ☾ jún - september



Ostružina malinová  
/ *Rubus idaeus*

✕ plody

☾ jún - august



Slivka čerešňoplodá  
/ *Prunus cerasifera*

✕ plody

☾ jún - september



Ostružina černicová  
/ *Rubus fruticosus*

✕ plody

☾ jún - august



Brusnica čučoriedková/  
*Vaccinium myrtillus*

✕ plody

☾ jún - júl



Jahodovec obyčajný  
/ *Arbutus unedo*

✕ plody

☾ máj, jún



Baza čierna  
/ *Sambucus nigra*

✕ plody, mladé  
lístičky a kvety

☾ apríl - júl



Drieň obyčajný  
/ *Cornus mas*

✕ plody

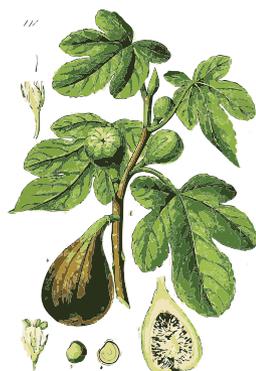
☾ september-október



Ríbezľa čierna/  
*Ribes nigrum*

✕ plody

☾ júl



Figovník obyčajný  
/ *Ficus carica*

✕ plody

☾ júl - august



Vinič stolový  
/ *Vitis vinifera*

✕ plody

☾ august - október



Ríbezľa egrešová/  
*Ribes uva-crispa*

✕ plody

☾ júl



Ríbezľa červená/  
*Ribes rubrum*

✕ plody

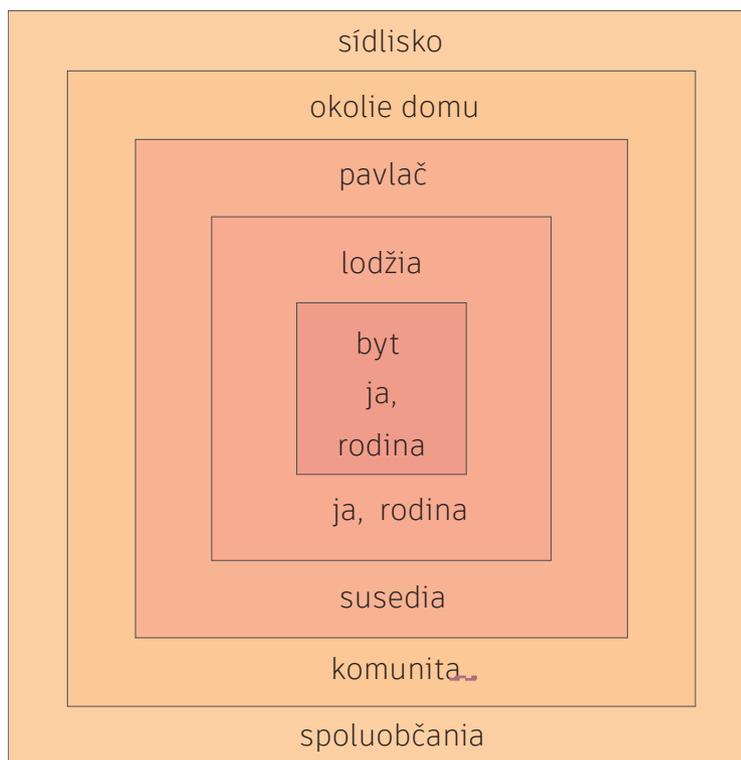
☾ júl

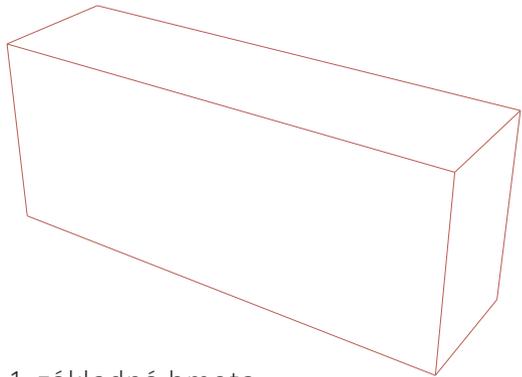


ARCHITEKTÚRA

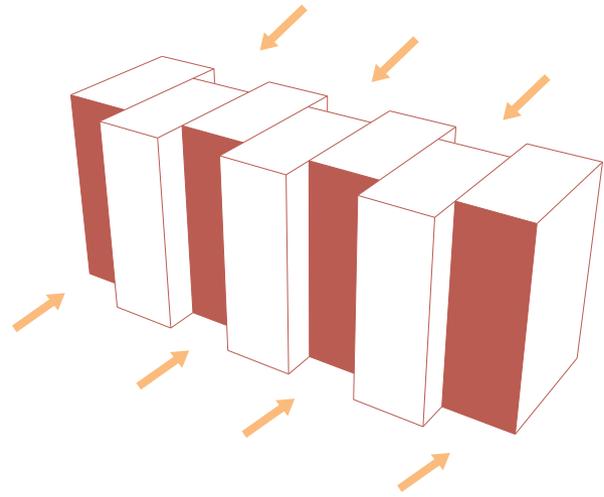
# ARCHITEKTONICKÝ KONCEPT

Pri hľadaní ideálnej podoby firemného bývania som čerpala z predchádzajúcich analýz firemného bývania. Dôležitým faktorom bol taktiež prieskum o firemnom bývaní, ktorý som vykonala na vzorke 100 ľudí. Zo sociálneho hľadiska bola najsilnejšia myšlienka možnej interakcie so susedmi a teda aj kolegami. Názory ľudí sa polili na dva tábory, tých ktorí chcú so svojimi kolegami tráviť čas aj mimo práce a tých, ktorí chcú mať po práci súkromie. Návrh bytového domu a aj celého komplexu som založila na vytvorení zón, od plne privátnych až po verejné.

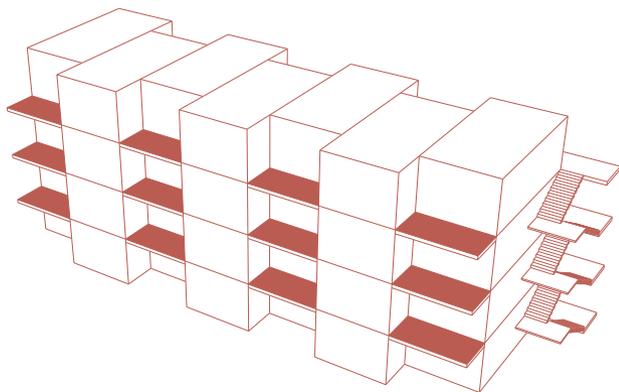




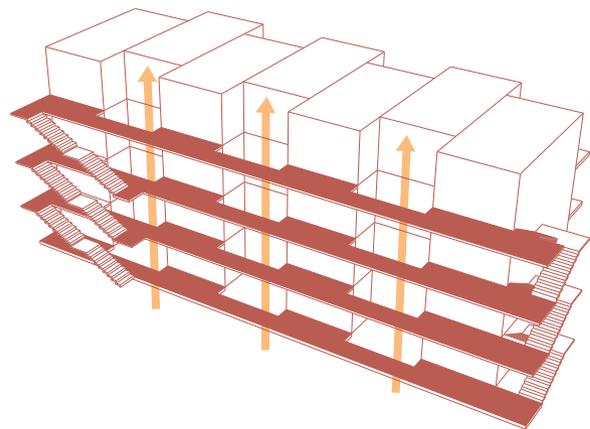
1. základná hmota



2. ustúpenie jednotlivých segmentov



3. vytvorenie lodžií  
- súkromné priestory



4. pavlače s odstupmi od okien  
- priestory pre interakciu

# MODUL

## Hľadanie ideálneho modulu

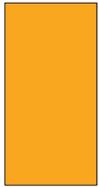
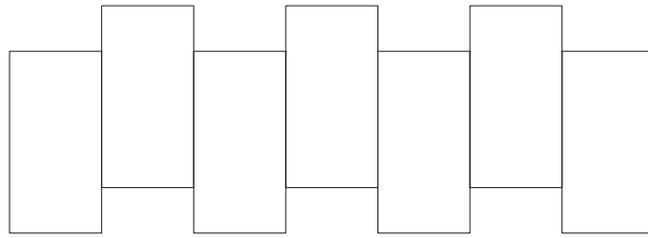
Ideálny modul, by mal vzhľadom na koncept výstavby firemného bývania predstavovať modul schopný adaptovať sa rôznym nárokom firiem na bytovú skladbu. Mal by byť dobre použiteľný pre rôzne veľkosti bytov, ktoré sa pomocou združovania modulov alebo delenia modulov na polovicu dajú vytvárať.

Firma si pri výstavbe tohto typu bytového domu môže navoliť koľko akých bytov chce vytvoriť. Modulová výstavba spolu s výberom konštručného riešenia s možnosťou prefabrikácie, taktiež urýchľuje a zjednodušuje stavbu. Snažím sa tak nájsť ideálny prototyp pre výstavbu firemného bývania formou bytového domu so značnou mierou adaptability.

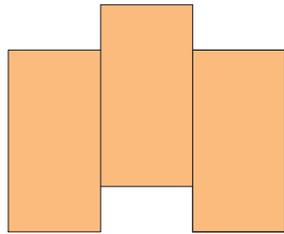
## Modul 7,9 x 3,9 m

1		30,81 m <sup>2</sup>	
1 1/2	 	46,22 m <sup>2</sup>	   
2	 	61,62 m <sup>2</sup>	   
2 1/2		77,03 m <sup>2</sup>	   
3		92,43 m <sup>2</sup>	

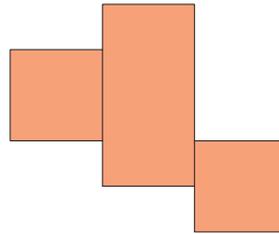




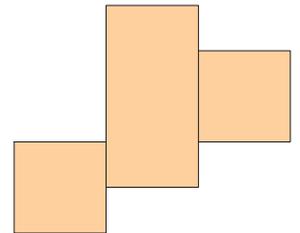
1+kk



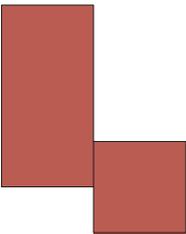
4+1



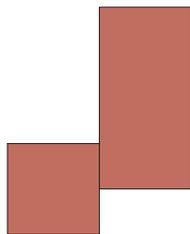
3+kk



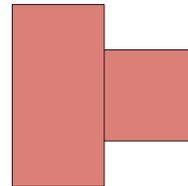
2+1



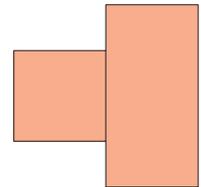
2+kk



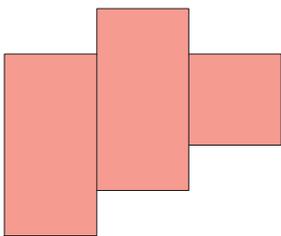
2+kk



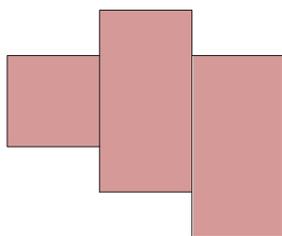
2+kk



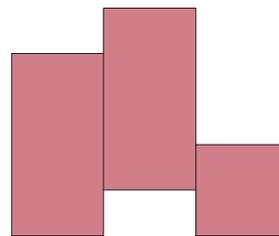
2+kk



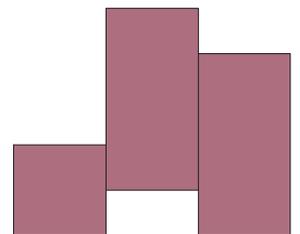
3+1



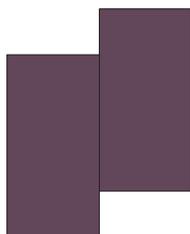
3+1



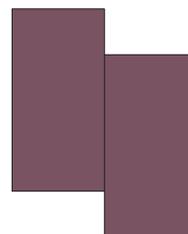
3+1



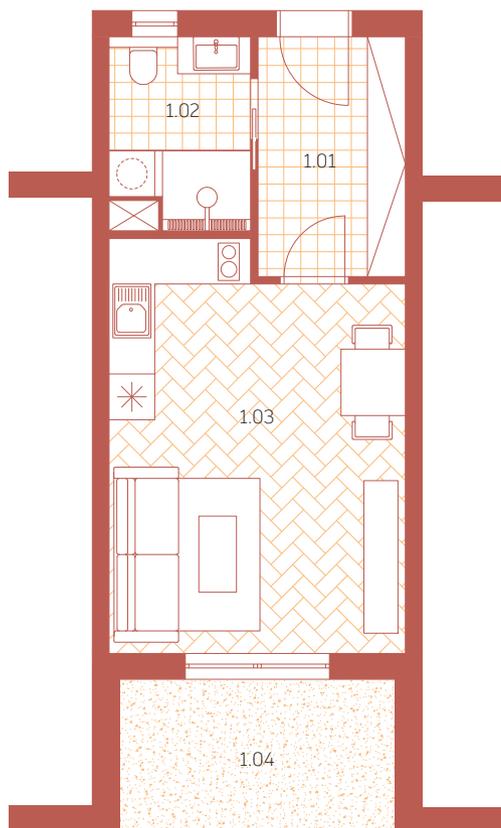
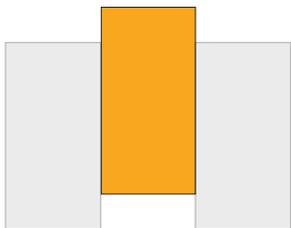
3+1



3+kk



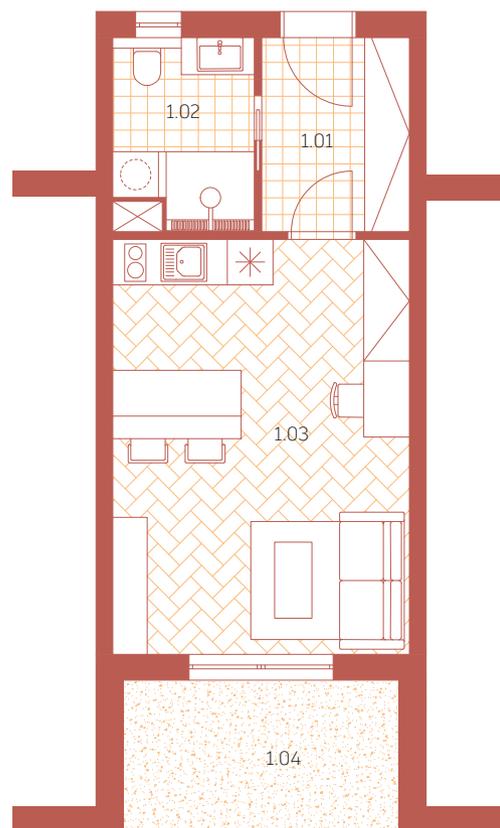
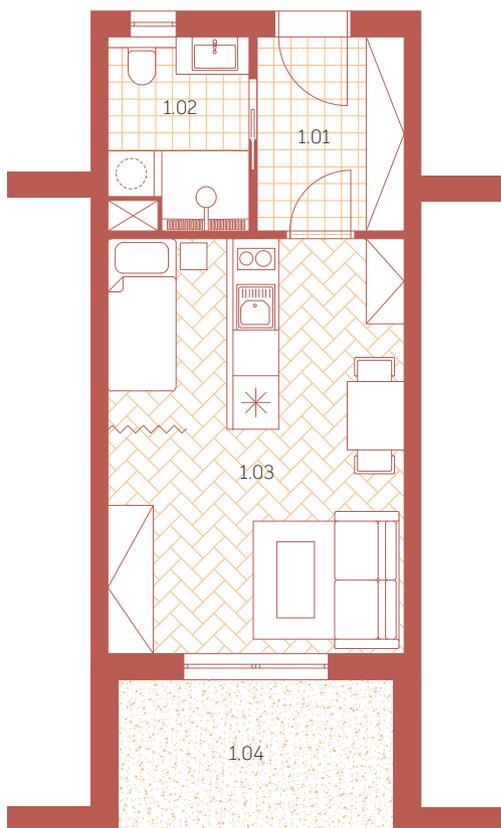
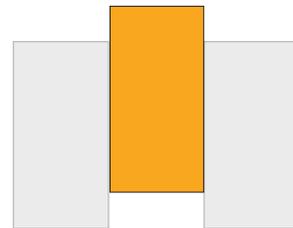
3+kk



### byt 1A 1+kk

1.01	zádverie	6,11m <sup>2</sup>
1.02	kúpeľňa	4,43 m <sup>2</sup>
1.03	obývacia izba s kuchyňou	20,03 m <sup>2</sup>
1.04	lodžia	7,20 m <sup>2</sup>
	podlahová plocha	30,57m <sup>2</sup>





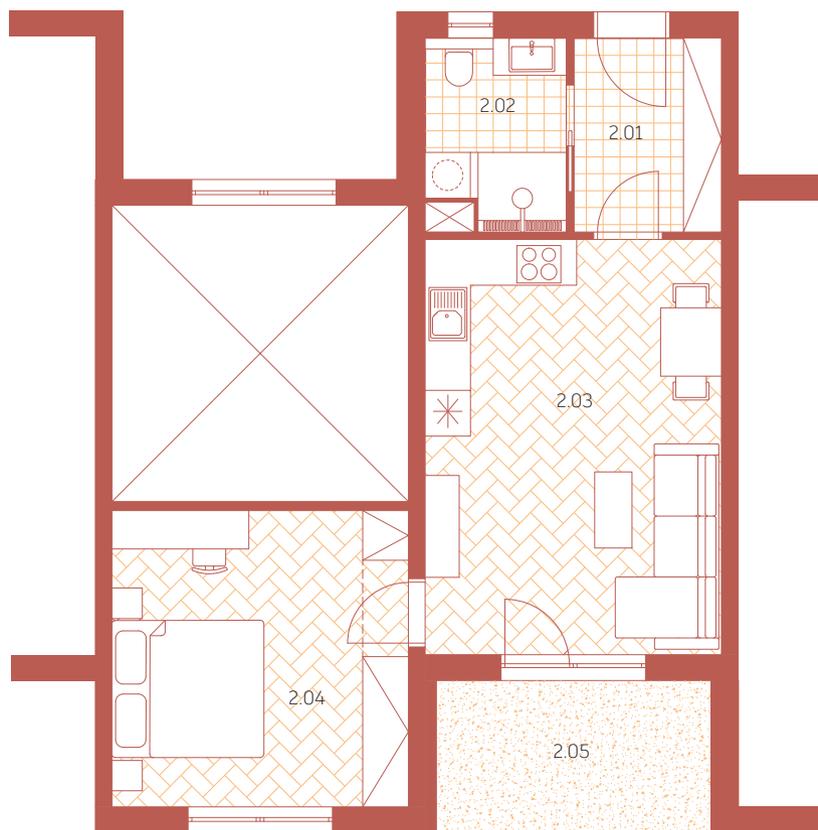
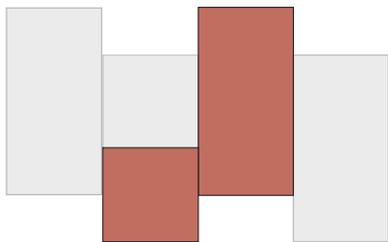
### byt 1B 1+kk

1.01	zädverie	4,95 m <sup>2</sup>
1.02	kúpeľna	4,43 m <sup>2</sup>
1.03	obývacia izba s kuchyňou	21,25 m <sup>2</sup>
1.04	lodžia	7,20 m <sup>2</sup>
	podlahová plocha	30,63 m <sup>2</sup>

### byt 1C 1+kk

1.01	zädverie	4,95 m <sup>2</sup>
1.02	kúpeľna	4,43 m <sup>2</sup>
1.03	obývacia izba s kuchyňou	21,25 m <sup>2</sup>
1.04	lodžia	7,20 m <sup>2</sup>
	podlahová plocha	30,63 m <sup>2</sup>

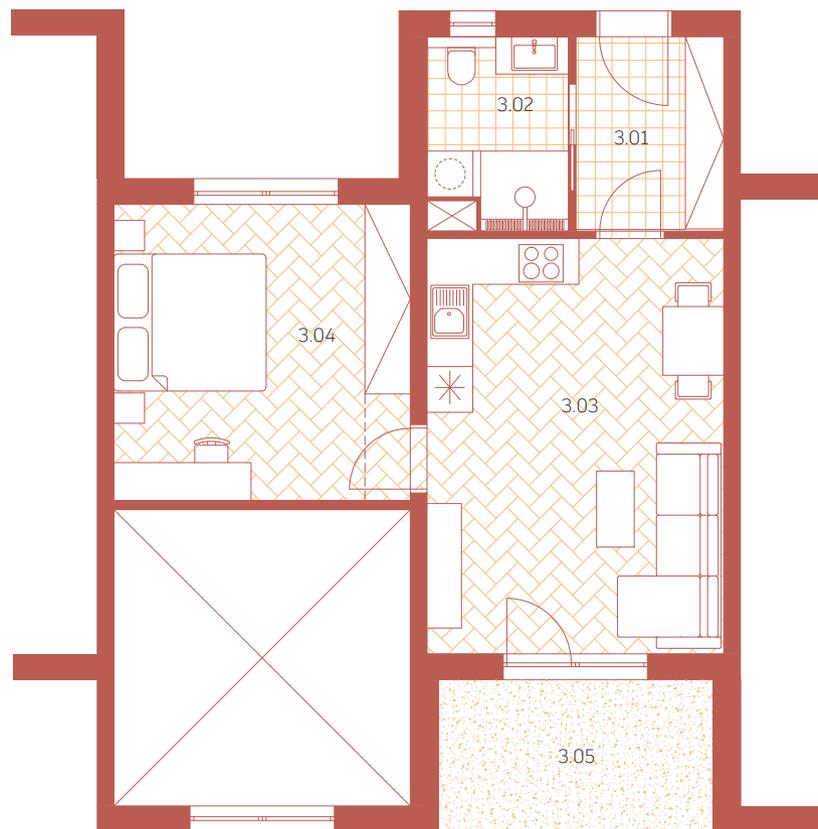
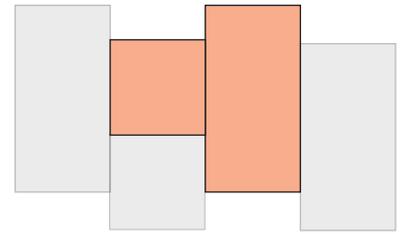




### byť 2 2+kk

2.01	zádverie	4,95 m <sup>2</sup>
2.02	kúpeľňa	4,43 m <sup>2</sup>
2.03	obývacia izba s kuchyňou	21,25 m <sup>2</sup>
2.04	spálňa	15,17 m <sup>2</sup>
2.05	lodžia	7,20 m <sup>2</sup>
	podlahová plocha	45,80 m <sup>2</sup>

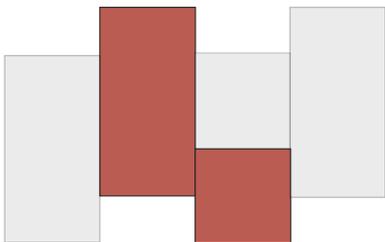




### byť 3 2+kk

3.01	zádverie	4,95 m <sup>2</sup>
3.02	kúpeľna	4,43 m <sup>2</sup>
3.03	obývacia izba s kuchyňou	21,25 m <sup>2</sup>
3.04	spálňa	15,17 m <sup>2</sup>
3.05	lodžia	7,20 m <sup>2</sup>
	podlahová plocha	45,80 m <sup>2</sup>

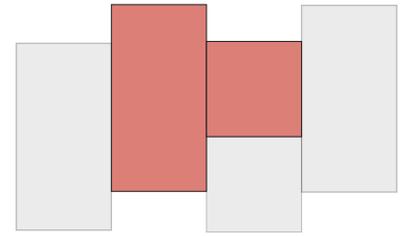




### byt 4 2+kk

4.01	zádverie	4,95 m <sup>2</sup>
4.02	kúpeľňa	4,43 m <sup>2</sup>
4.03	obývacia izba s kuchyňou	21,25 m <sup>2</sup>
4.04	spálňa	15,17 m <sup>2</sup>
4.05	lodžia	7,20 m <sup>2</sup>
	podlahová plocha	45,80 m <sup>2</sup>

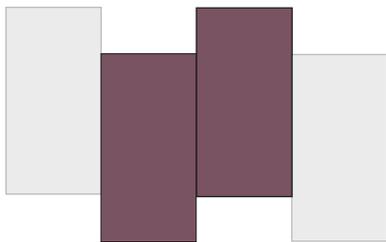




### byť 5 2+kk

5.01	zádverie	4,95 m <sup>2</sup>
5.02	kúpeľna	4,43 m <sup>2</sup>
5.03	obývacia izba s kuchyňou	21,25 m <sup>2</sup>
5.04	spáľňa	15,17 m <sup>2</sup>
5.05	lodžia	7,20 m <sup>2</sup>
	podlahová plocha	45,80 m <sup>2</sup>



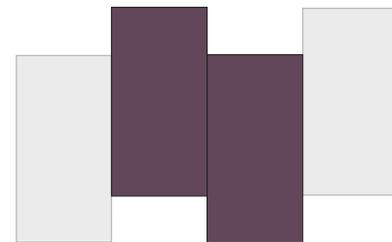


### byt 6 3+kk

6.01	zädverie	4,85 m <sup>2</sup>
6.02	wc	1,94 m <sup>2</sup>
6.03	kúpeľna	2,53 m <sup>2</sup>
6.04	obývacia izba s kuchyňou	21,06 m <sup>2</sup>
6.05	chodba	1,90 m <sup>2</sup>
6.06	späľňa	13,49 m <sup>2</sup>
6.07	detskä izba	14,69 m <sup>2</sup>
6.08	lodžia	7,20 m <sup>2</sup>
	podlahová plocha	60,46 m <sup>2</sup>



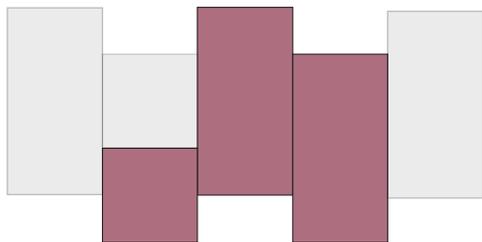




### byť 7 3+kk

7.01	zádverie	4,85 m <sup>2</sup>
7.02	wc	1,94 m <sup>2</sup>
7.03	kúpeľňa	2,53 m <sup>2</sup>
7.04	obývací izba s kuchyňou	21,06 m <sup>2</sup>
7.05	spáľňa	15,17 m <sup>2</sup>
7.06	detská izba	15,17 m <sup>2</sup>
7.07	lodžia	7,20 m <sup>2</sup>
	podlahová plocha	60,72 m <sup>2</sup>

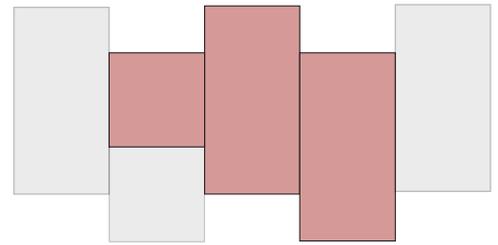




### byť 8 3+1

8.01	zädverie	6,42 m <sup>2</sup>
8.02	wc	1,94 m <sup>2</sup>
8.03	kúpeľna	3,98 m <sup>2</sup>
8.04	obývacía izba	18,02 m <sup>2</sup>
8.05	späľňa	15,17 m <sup>2</sup>
8.06	kuchyňa	15,17 m <sup>2</sup>
8.07	detská izba	15,17 m <sup>2</sup>
8.08	lodžia	7,20 m <sup>2</sup>
	podlahová plocha	75,87 m <sup>2</sup>

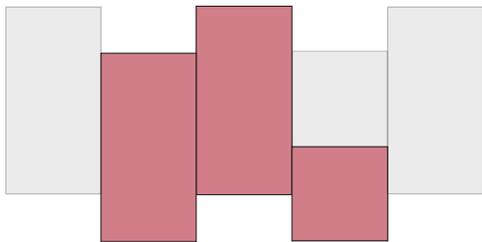




### byť 9 3+1

9.01	zádverie	6,42 m <sup>2</sup>
9.02	wc	1,94 m <sup>2</sup>
9.03	kúpeľňa	3,98 m <sup>2</sup>
9.04	obývacia izba	18,02 m <sup>2</sup>
9.05	spálňa	15,17 m <sup>2</sup>
9.06	detská izba	15,17 m <sup>2</sup>
9.07	kuchyňa	15,17 m <sup>2</sup>
9.08	lodžia	7,20 m <sup>2</sup>
	podlahová plocha	75,87 m <sup>2</sup>

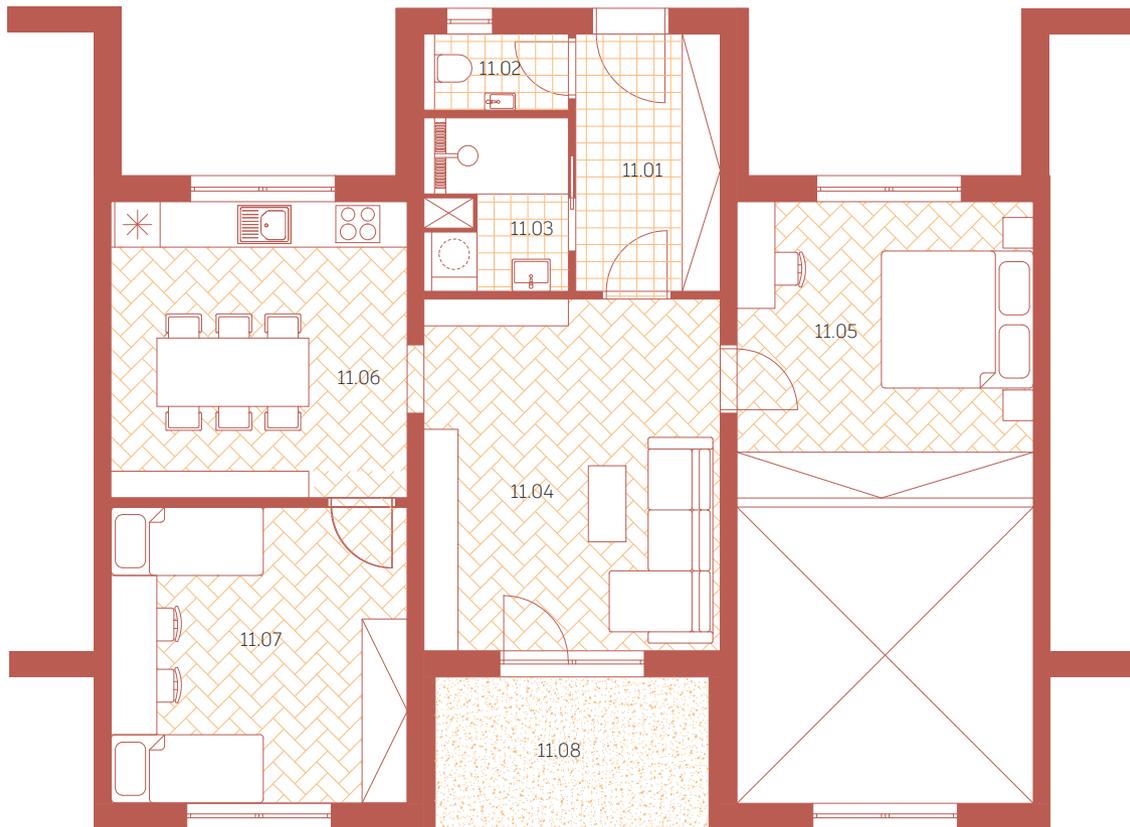
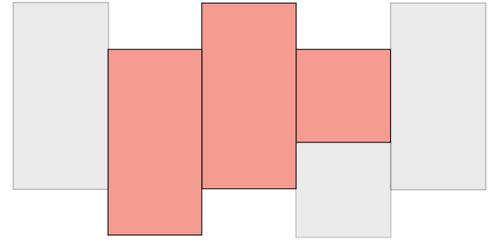




### byt 10 3+1

10.01	zádverie	6,42 m <sup>2</sup>
10.02	wc	1,94 m <sup>2</sup>
10.03	kúpeľňa	3,98 m <sup>2</sup>
10.04	obývacia izba	18,02 m <sup>2</sup>
10.05	spálňa	15,17 m <sup>2</sup>
10.06	kuchyňa	15,17 m <sup>2</sup>
10.07	detská izba	15,17 m <sup>2</sup>
10.08	lodžia	7,20 m <sup>2</sup>
	podlahová plocha	75,87 m <sup>2</sup>

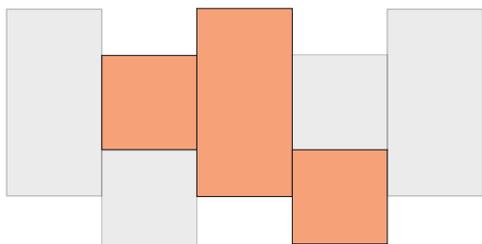




### byt 11 3+1

11.01	zádverie	6,42 m <sup>2</sup>
11.02	wc	1,94 m <sup>2</sup>
11.03	kúpeľňa	3,98 m <sup>2</sup>
11.04	obývacia izba	18,02 m <sup>2</sup>
11.05	spálňa	15,17 m <sup>2</sup>
11.06	kuchyňa	15,17 m <sup>2</sup>
11.07	detská izba	15,17 m <sup>2</sup>
11.08	lodžia	7,20 m <sup>2</sup>
	podlahová plocha	75,87 m <sup>2</sup>

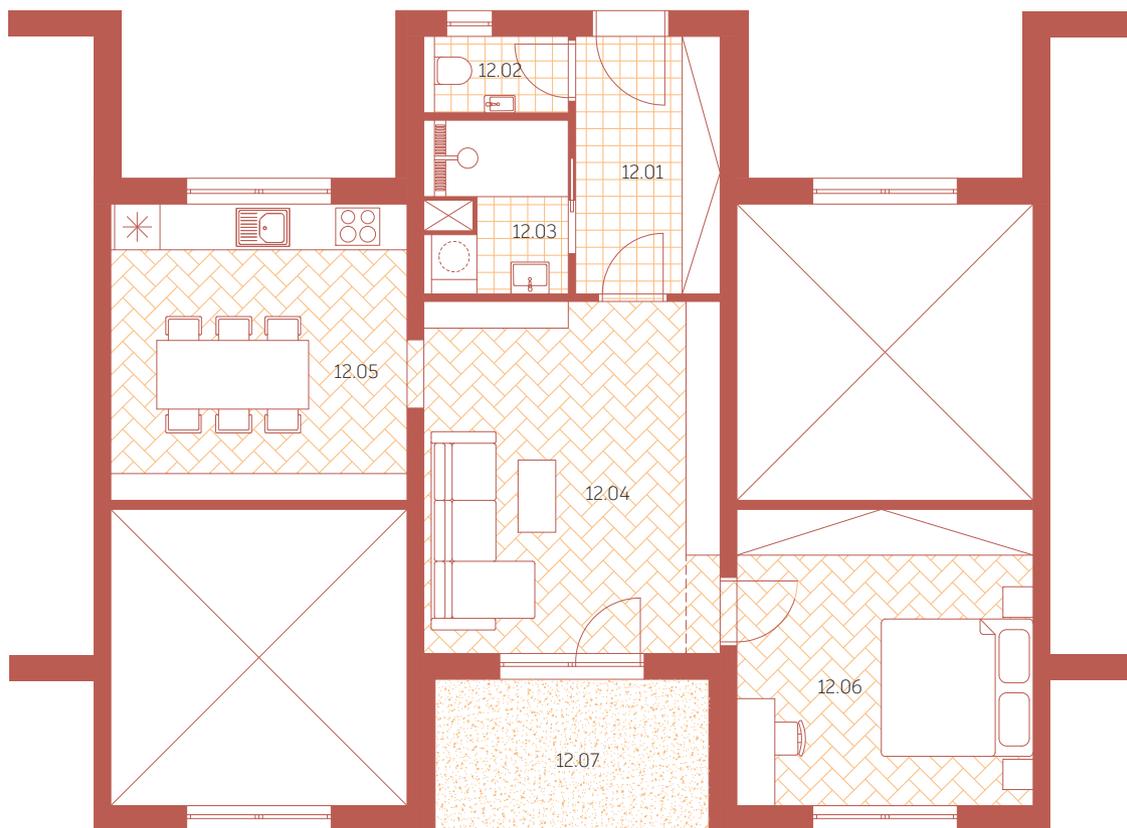
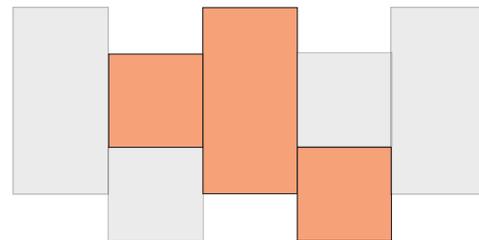




### byt 12A 2+1

12.01	zädverie	6,42 m <sup>2</sup>
12.02	wc	1,94 m <sup>2</sup>
12.03	kúpeľna	3,98 m <sup>2</sup>
12.04	obývacia izba	18,02 m <sup>2</sup>
12.05	kuchyňa	15,17 m <sup>2</sup>
12.06	detská izba	15,17 m <sup>2</sup>
12.07	lodžia	7,20 m <sup>2</sup>
	podlahová plocha	75,87 m <sup>2</sup>

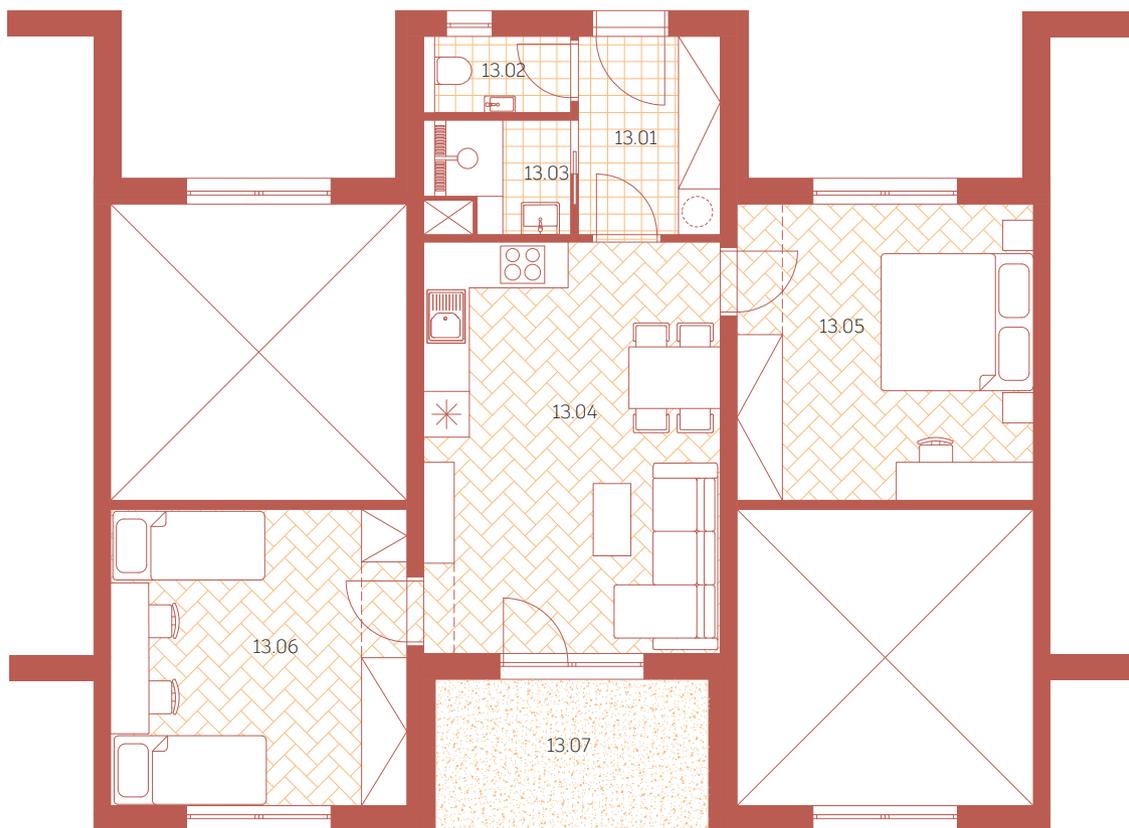
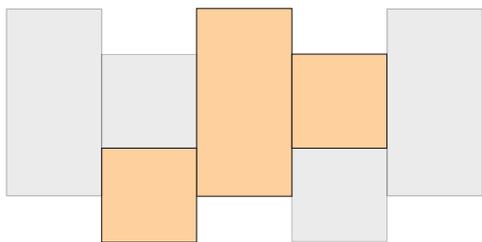




### byt 12B 2+1

12.01	zádverie	6,42 m <sup>2</sup>
12.02	wc	1,94 m <sup>2</sup>
12.03	kúpeľňa	3,98 m <sup>2</sup>
12.04	obývacia izba	18,02 m <sup>2</sup>
12.05	kuchyňa	15,17 m <sup>2</sup>
12.06	spálňa	15,17 m <sup>2</sup>
12.07	lodžia	7,20 m <sup>2</sup>
	podlahová plocha	75,87 m <sup>2</sup>



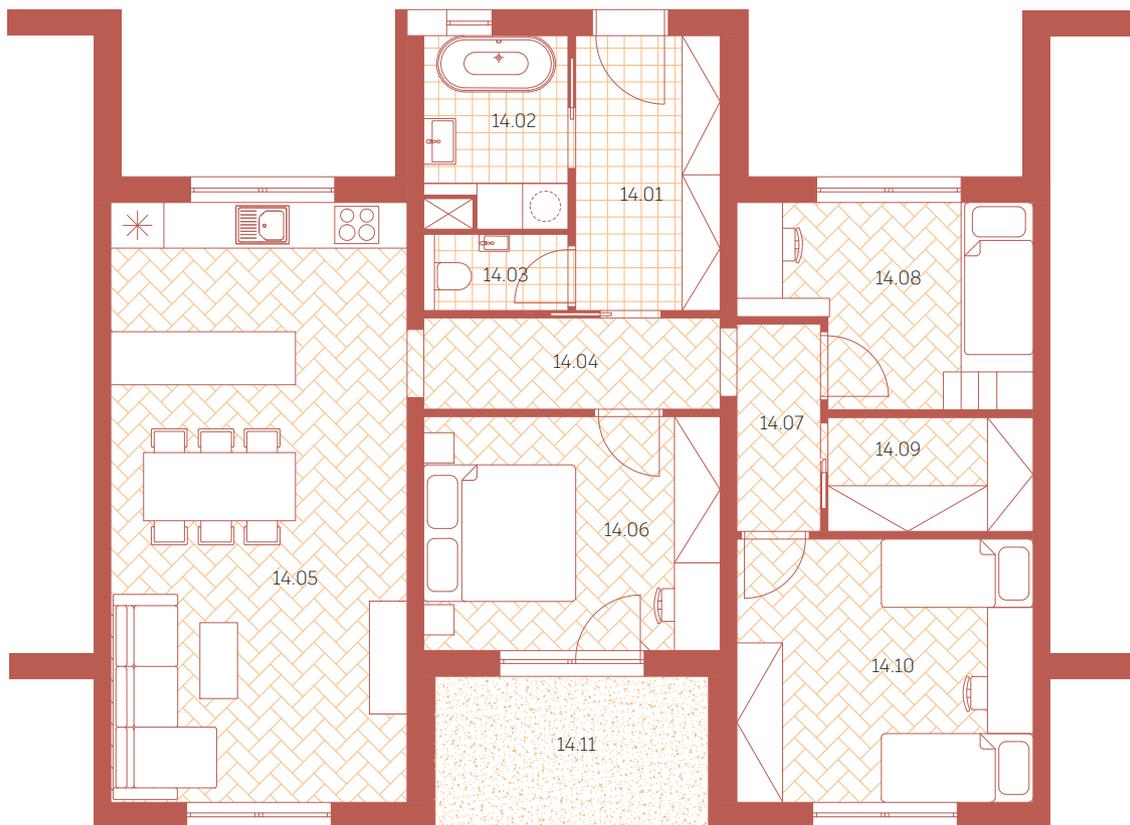
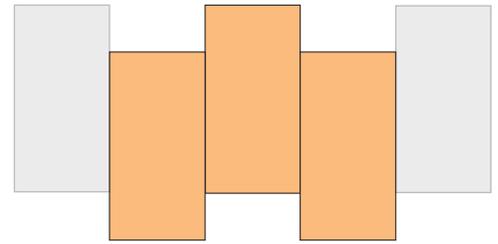


### byt 13 3+kk

13.01	zádverie	4,85 m <sup>2</sup>
13.02	wc	1,94 m <sup>2</sup>
13.03	kúpeľňa	2,53 m <sup>2</sup>
13.04	obývacia izba s kuchyňou	21,06 m <sup>2</sup>
13.05	spálňa	15,17 m <sup>2</sup>
13.06	detská izba	15,17 m <sup>2</sup>
13.07	lodžia	7,20 m <sup>2</sup>
	podlahová plocha	60,72 m <sup>2</sup>







### byt 14 4+kk

14.01	zádverie	11,41 m <sup>2</sup>	14.07	chodba	2,46 m <sup>2</sup>
14.02	kúpeľňa	4,53 m <sup>2</sup>	14.08	detská izba	9,17 m <sup>2</sup>
14.03	wc	1,90 m <sup>2</sup>	14.09	šatník	4,05 m <sup>2</sup>
14.04	chodba	4,68 m <sup>2</sup>	14.10	detská izba	13,53 m <sup>2</sup>
14.05	obývacia izba s kuchyňou	30,81 m <sup>2</sup>	14.11	lodžia	7,20 m <sup>2</sup>
14.06	spálňa	12,01 m <sup>2</sup>			
				podlahová plocha	94,55 m <sup>2</sup>



# PÔDORYSY 1:200



**pôdorys 1.NP**

1.01	byt 3+kk	60,72 m <sup>2</sup>
1.02	byt 2+kk	45,80 m <sup>2</sup>
1.03	byt 3+1	75,87 m <sup>2</sup>
1.04	byt 1+kk	30,63 m <sup>2</sup>



**pôdorys 2.NP**

2.01	byt 2+kk	45,80 m <sup>2</sup>
2.02	byt 3+1	75,87 m <sup>2</sup>
2.03	byt 2+kk	45,80 m <sup>2</sup>
2.04	byt 2+kk	45,80 m <sup>2</sup>





### pôdorys 3.NP

3.01	byt 2+kk	45,80 m <sup>2</sup>
3.02	byt 2+kk	45,80 m <sup>2</sup>
3.03	byt 4+kk	94,55 m <sup>2</sup>
3.04	byt 1+kk	30,63 m <sup>2</sup>



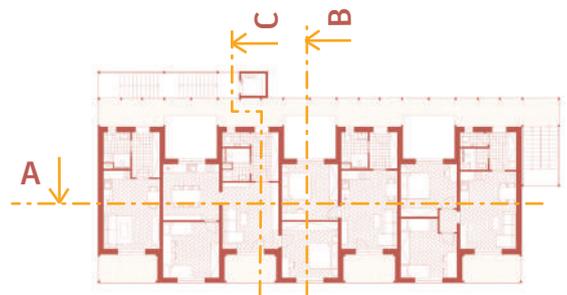
### pôdorys 4.NP

4.01	byt 2+kk	30,63 m <sup>2</sup>
4.02	byt 3+1	75,87 m <sup>2</sup>
4.03	byt 2+kk	45,80 m <sup>2</sup>
4.04	byt 2+kk	60,72 m <sup>2</sup>

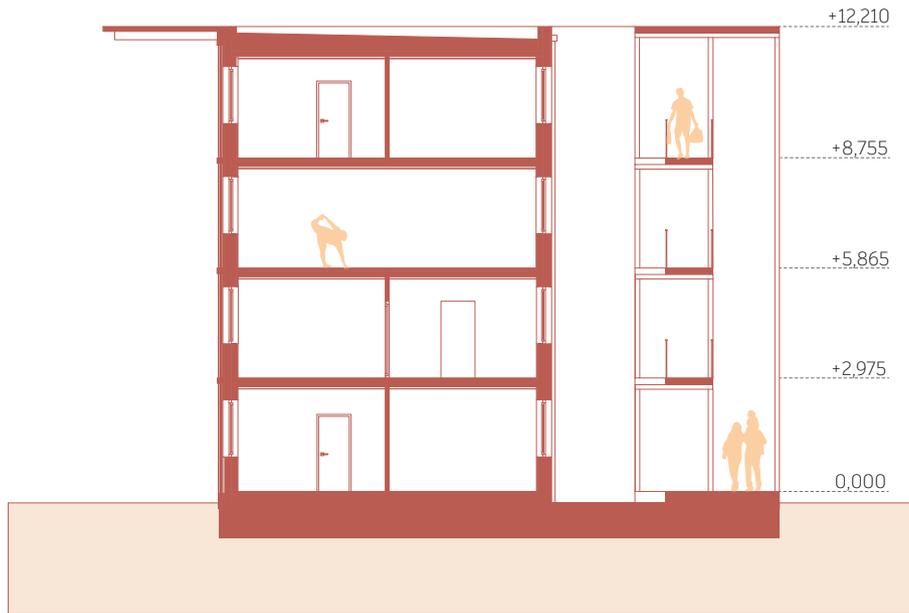


# REZY 1:200

rez A



rez B



rez C



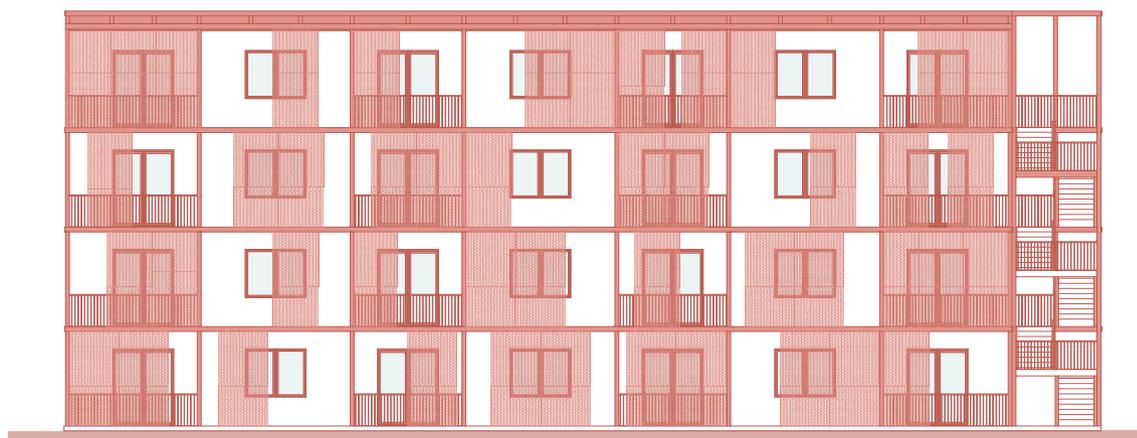
# FASÁDA

## Tieň, súkromie a živá fasáda

Južná fasáda domu je obohatená o kovové perforované panely, ktoré poskytujú ľuďom tráviacim čas odpočinkom na lodžiách tieň a súkromie. Pri prechádzkami mestom si všimam nevkusné riešenia obyvateľov, ako si zabezpečiť kúsok súkromia alebo tieňa na svojom balkóne. V spojení s požiadavkami na súkromie vyplívajúcich z dotazníku bola jedná z myšlienok vytvoriť na fasáde prvok, ktorý by riešil danú problematiku. Lodžie sú tak vníma-

né ako súkromné oázy oddychu v exteriéry. Zároveň nakoľko sa jedná o južnú fasádu je exteriérové tienenie žiadané aj vzhľadom na teplný komfort počas letných mesiacov.

Vďaka osadeniu panelov do kolajničiek a možnosti posunovať s nimi, vzniká na fasáde efekt živej fasády, ktorá mení svoju tvár podľa dennej hodiny a ročného obdobia. Tieňace prvky tak fasádu oživujú a zároveň potláčajú prísny rytmus okien, vyplívajúci konceptu modulovej výstavby.



letný slnečný deň



zimný deň

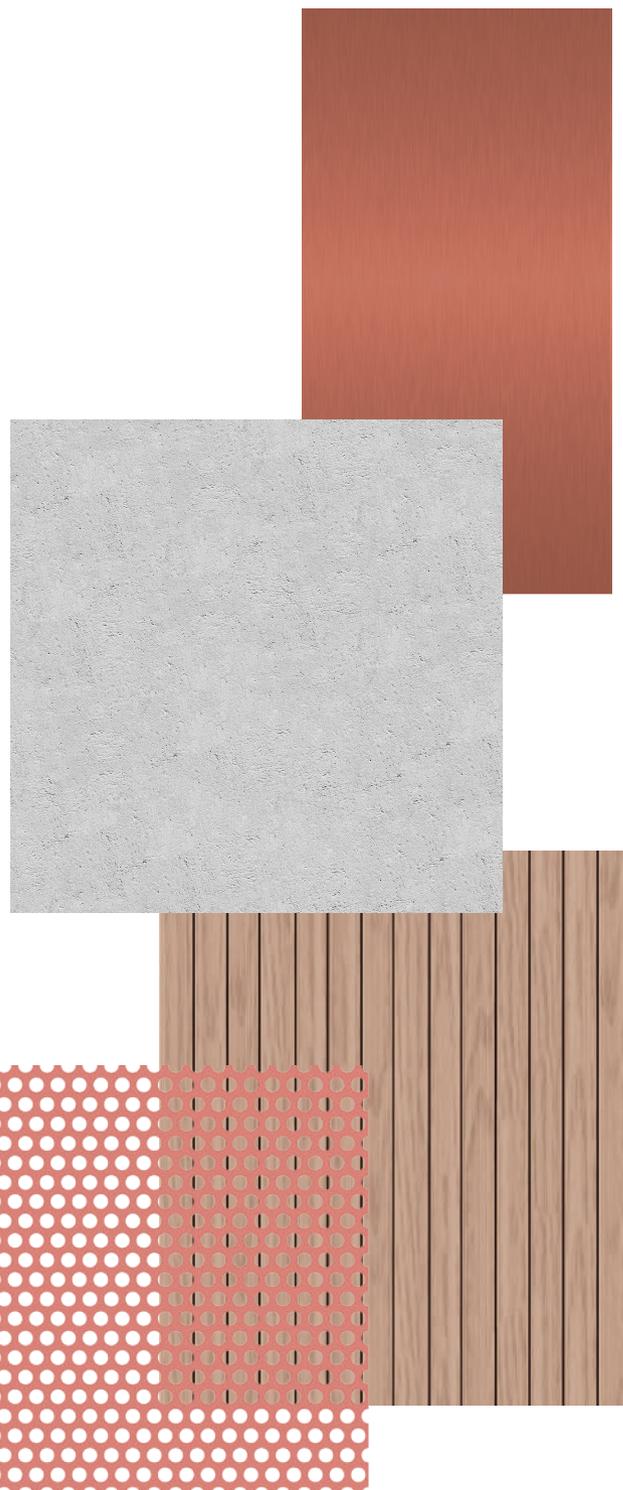
## Materiálové prevedenie

Na fasáde pavlačového bytového domu nájdeme materiály ako drevo, betón a kov. Vďaka spojeniu týchto materiálov v ich čo možno aj surovejšej podobe je vytváraný industriálny dojem a zároveň podporený koncept jednoduchosti a recyklovateľnosti použitých materiálov.

Drevený fasádny obklad je prepisom drevenej stenovej CLT konštrukcie, ukrývajúcej sa pod satepléním. Na drevený obklad je navrhnuté použiť teplom sušené drevo, aby sa predĺžila jeho životnosť a bolo možné ho zachovať v čo najprirodzenejšej podobe. Obklad taktiež umožňuje využitie benefitov odvetrávanej fasády.

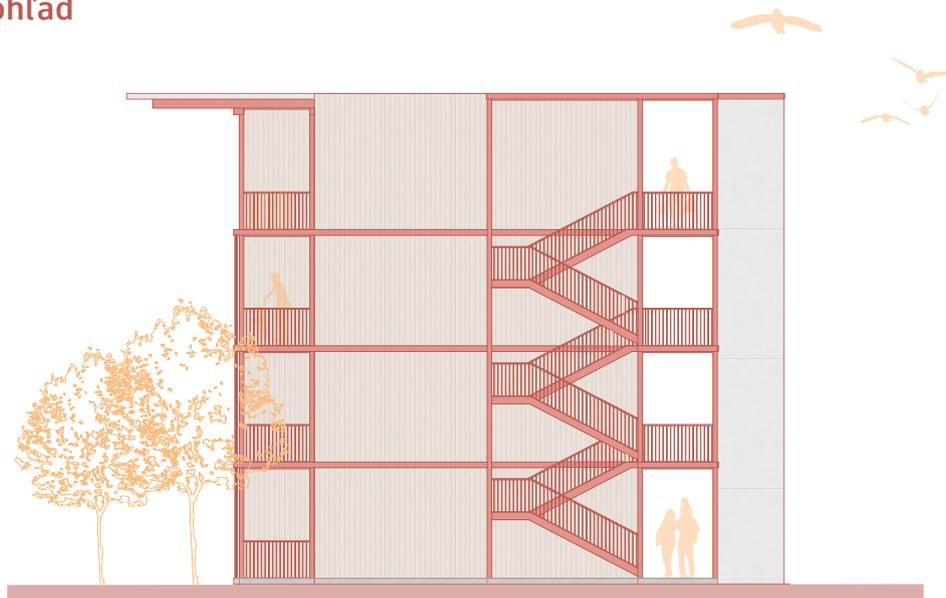
Na konštrukciu lodží a pavlačí je použitá oceľ do ktorej sú vkladané prefabrikované železobetónové panely. Tak ako pre mňa drevo evokuje teplo, tak oceľ a betón pripomínajú skôr nálady prislúchajúce k exteriérovej pavlačí.

Vybrané materiály a konštrukčné riešenie fasády nesie industriálne známky a má odkaz na technický priemysel v Kopřivnici a firmy, ktoré môžu byť potencionálnym investo-rom.



# POHLÁDY 1:200

východný pohľad



severný pohľad





západný pohľad



južný pohľad



# KONŠTRUKČNÉ RIEŠENIE

## Strecha

CLT panely hr. 148 mm zateplené izoláciou  
EPS min. 320 mm

## Atika

CLT panely hr. 120 mm kotvené  
do CLT panelu strechy

## Stropy

CLT panely hr. 148 mm so závesným  
SDK podhl'adom

## Podlahy

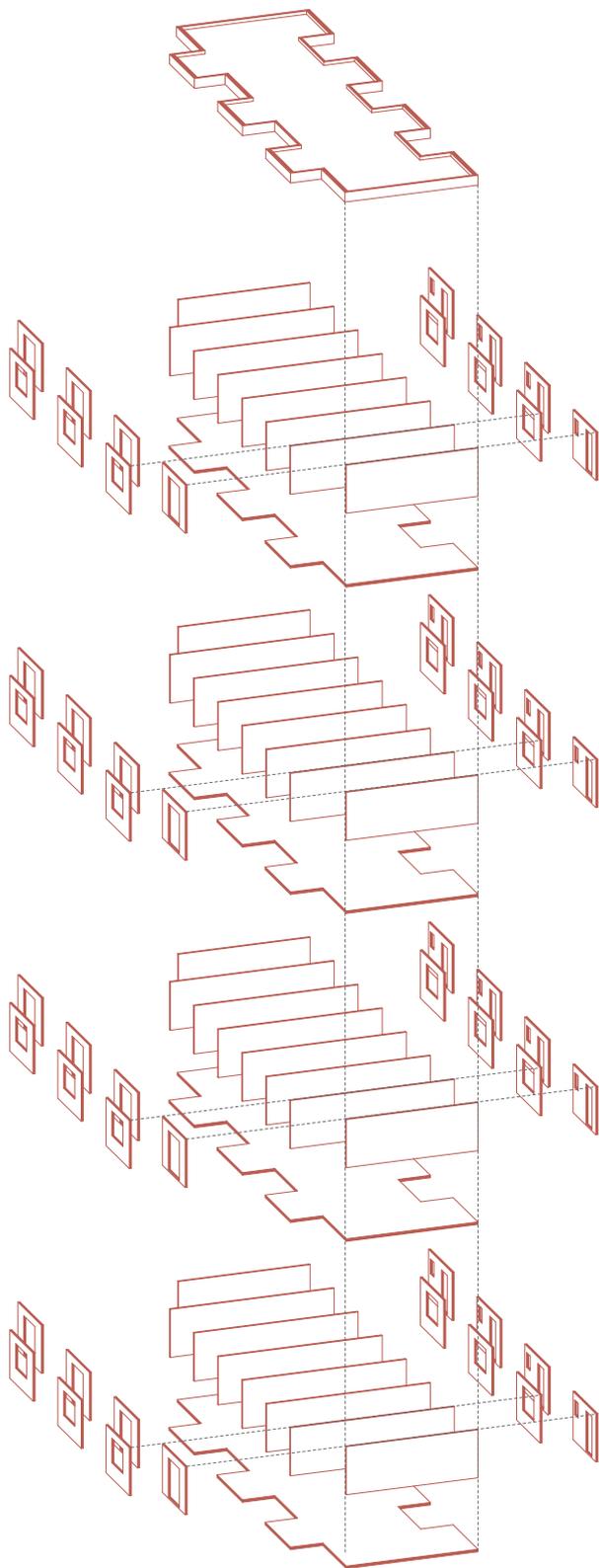
Suchá ľahká systémová skladba farmacell,  
so sádrovláknitými doskami a podlahovým  
vykurovaním

## Obvodové nosné steny

CLT panely hr. 120 mm zateplené minerálnou  
vatou hr. 200 mm, interiérová strana zaklopená  
sádrovláknitými doskami

## Nosné medzibytové steny

CLT panely hr. 120 mm, obojstranne zakrope-  
né sádrovláknitými doskami so skelnou vatou  
hr. 30 mm



## Strešná konzola

Prefabrikované železobetónové panely hr. 140 mm uložené na ocelových nosníkoch zo zvarovaných U profilov .

## Fasádny obklad

Drevený vertikálny obklad thermowood s odvetrávanou medzerou, drevený horizontálny rošt s vertikálnym hliníkovým roštom.

## Nenosné medzibytové priečky

Systémové riešenie fermacell zo sádrovláknitých dosiek a skelnou vatou

## Nenosné bytové priečky

Systémové riešenie fermacell zo sádrovláknitých dosiek a skelnou vatou

## Nosná konštrukcia lodžie a pavlače

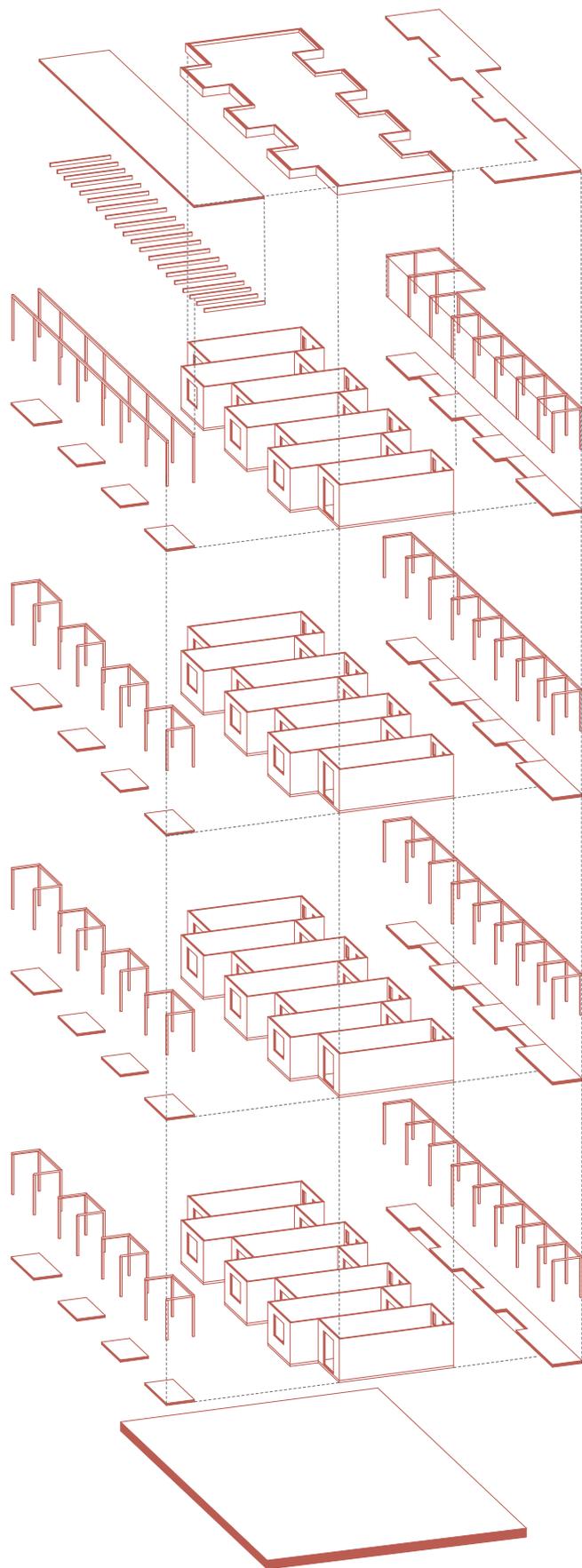
Oceľová rámovová konštrukcia z joklov 120x 120 mm a L profilov, kotvená cez vruty do nosných stien.

## Lodžie a pavlače

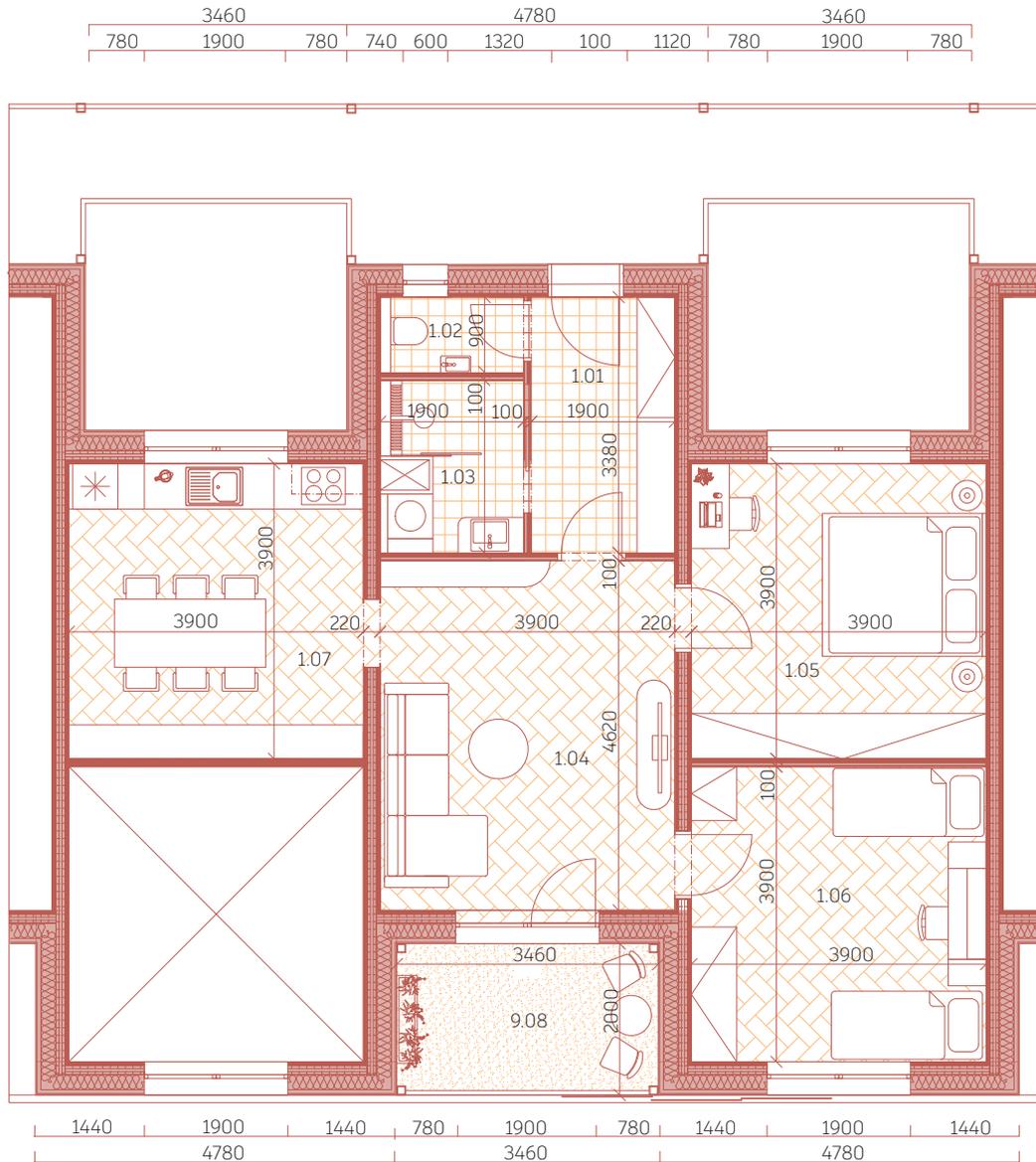
Prefabrikované železobetónové panely hr. 120 mm vkladané medzi L profily ocelevej konštrukcie .

## Založenie

Základová železobetónová doska min. hr. 400 mm.



# INTERIÉR BYTU 1:50



BYT 3+1	
1.01 zádverie	6,42 m <sup>2</sup>
1.02 wc	1,94 m <sup>2</sup>
1.03 kúpeľňa	3,98 m <sup>2</sup>
1.04 obývacia izba	18,02 m <sup>2</sup>
1.05 spálňa	15,17 m <sup>2</sup>
1.06 detská izba	15,17 m <sup>2</sup>
podlahová plocha	75,87 m <sup>2</sup>



Byt chápaný ako najužšia predstava domova poskytuje svojim obyvateľom nie len priestor pre základné životné potreby ale aj základný pilier kvalitného života. Domov je miesto, kde sa máme cítiť bezpečne, mať možnosť oddýchnuť si a tráviť čas s rodinou. Byt je tým najimtimnejším priestorom pre človeka, v ktorom trávi značnú časť života.



Návrh interiéru som preto poňala ako vytvorenie akejsi základne pokoja, kde sa človek môže po náročnom dni v práci vrátiť a nájsť svoj klud. Odlišne od fasády domu, kde dominuje kov a výrazná farba, je interiér zariadený z prírodných, vizuálne mäkkých materiálov a koncipovaný do neutrálnych a zemitých farieb. Je tak vyjadrený kontrast medzi exteriérom naplneným interakciami so susedmi či stimulačnými prvkami a interiérom, ktorý poskytuje najvyššiu imtimitu a je oprostý od rušivých elementov.



## S1 strecha

- vegetácia	
- substrát pre extenzívnu zeleň	50 mm
- rošt pre osadenie fotovoltaických panelov	
- filtračná textília	
- drenážna vrstva	20 mm
- hydroizolácia 2x asfaltové pásy	
- spádové klíny EPS	20 - 160 mm
- tepelná izolácia EPS	300 mm
- parozábrana	
- CLT stropný panel	148 mm
- sádrokartónový podhľad	12,5 mm

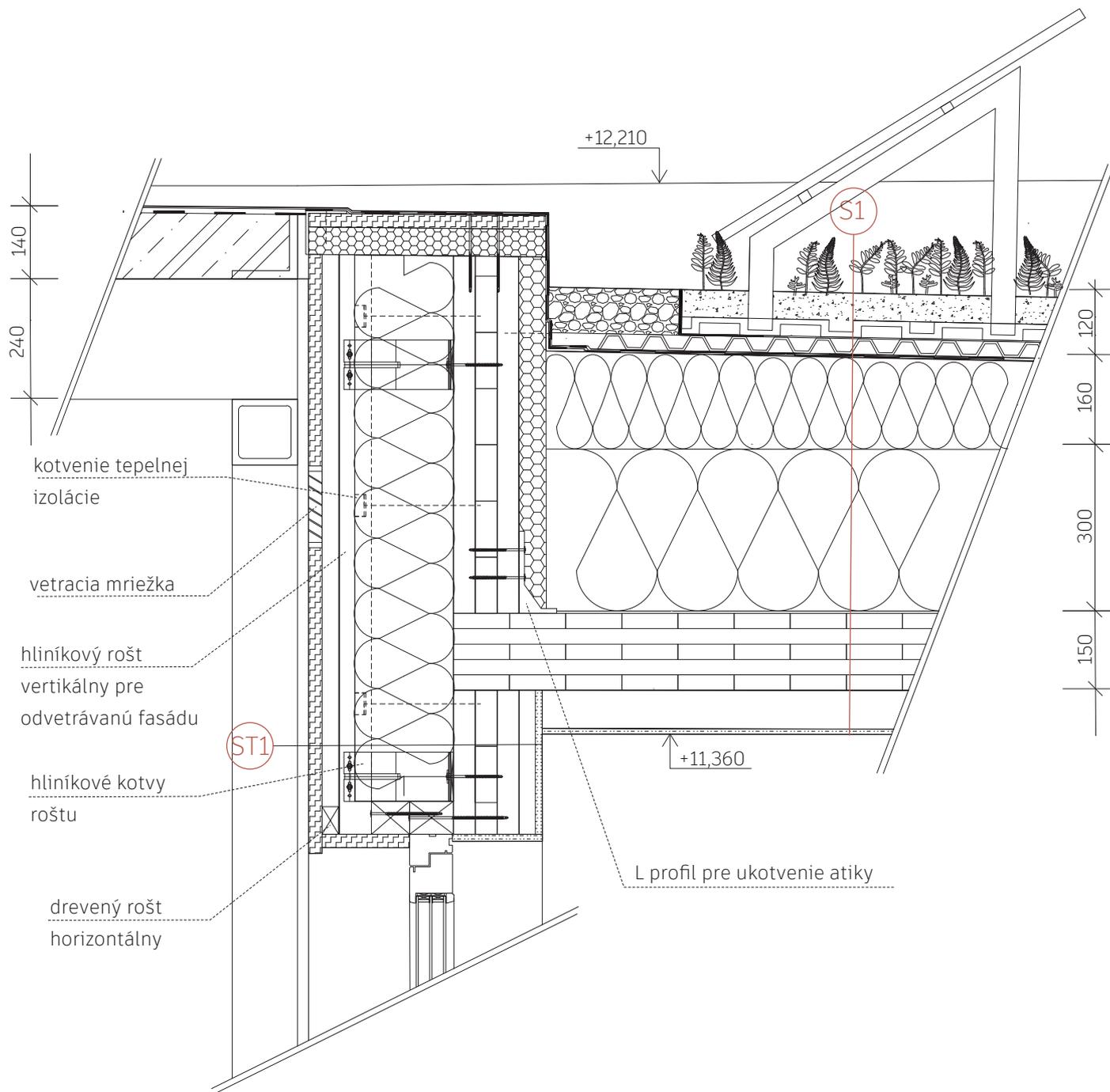
## ST1 obvodová nosná stena

- drevený obklad thermowoo vertikálny	19 mm
- drevený rošt horizontálny	50 mm
- odvetrávaná vzduchová medzera	40 mm
- UV stabilná fólia	
- tepelná izolácia minerálna vata	200 mm
- hliníkový nosný rošt vertikálny	
- CLT panel	120 mm
- minerálna vata	30 mm
- sádrovláknitá doska	12,5 mm

## ST2 interiérová nosná stena

- sádrovláknitá doska	12,5 mm
- minerálna vata	30 mm
- CLT panel	120 mm
- minerálna vata	30 mm
- sádrovláknitá doska	12,5 mm

# DETAIL ATIKY 1:10



### **P3 podlaha nad obytným priestorom**

- laminátová podlaha	7 mm
- podložka pod laminátovú podlahu	3 mm
- roznášacia vrstva, sádrovláknitá doska fermacell prelepená s therm 25	10 mm
- fermacell Therm 25 (vložené podlahové kúrenie)	25 mm
- drevovláknitá izolácia Steico Therm	20 mm
- voštinový systém fermacell	30 mm
- CLT stropný panel	148 mm
- sádrokartónový podhľad	12,5 mm

### **P4 podlaha nad obytným priestorom**

- keramická dlažba	10 mm
- lepidlo pod keramickú dlažbu	5 mm
- roznášacia vrstva, sádrovláknitá doska fermacell prelepená s therm 25	10 mm
- fermacell Therm 25 (vložené podlahové kúrenie)	25 mm
- drevovláknitá izolácia Steico Therm	20 mm
- voštinový systém fermacell	30 mm
- CLT stropný panel	148 mm
- sádrokartónový podhľad	12,5 mm

### **ST3 interierová nenosná priečka medzi bytová**

- sádrovláknitá doska 2x12,5 mm	25 mm
- sklená vata	50 mm
- nosný systémový rošt	
- sádrovláknitá doska 2x12,5 mm	25 mm

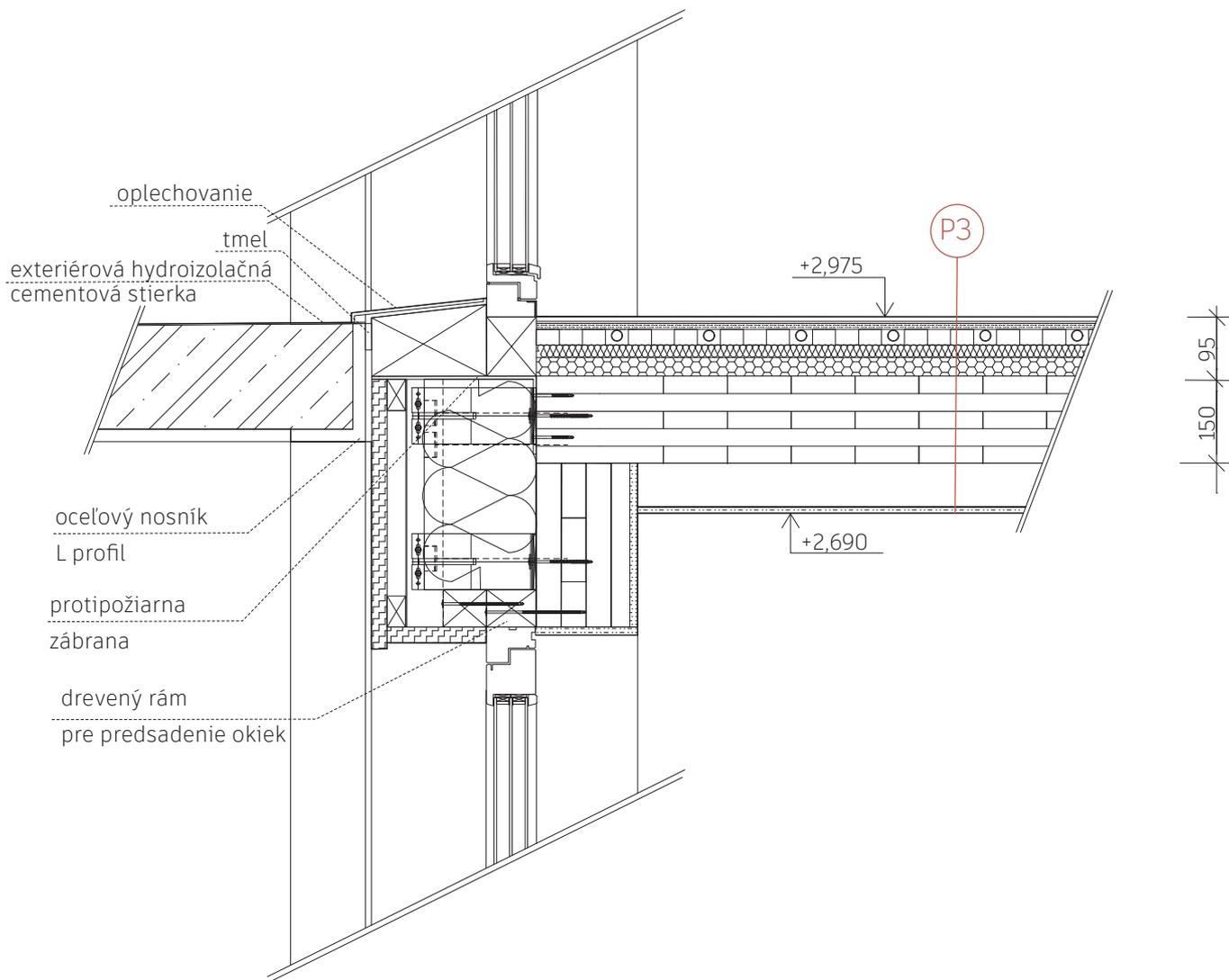
### **ST4 interierová nenosná priečka bytová**

- sádrovláknitá doska	12,5 mm
- sklená vata	40 mm
- nosný systémový rošt	
- sádrovláknitá doska	12,5 mm

V miestnostiach s vyššou vlhkosťou sa namiesto sádrovláknitých dosiek použijú cementovláknité dosky fermacell Powerpanel H20 a povlaková hydroizolácia.



# DETAIL STENY A STROPU 1:10



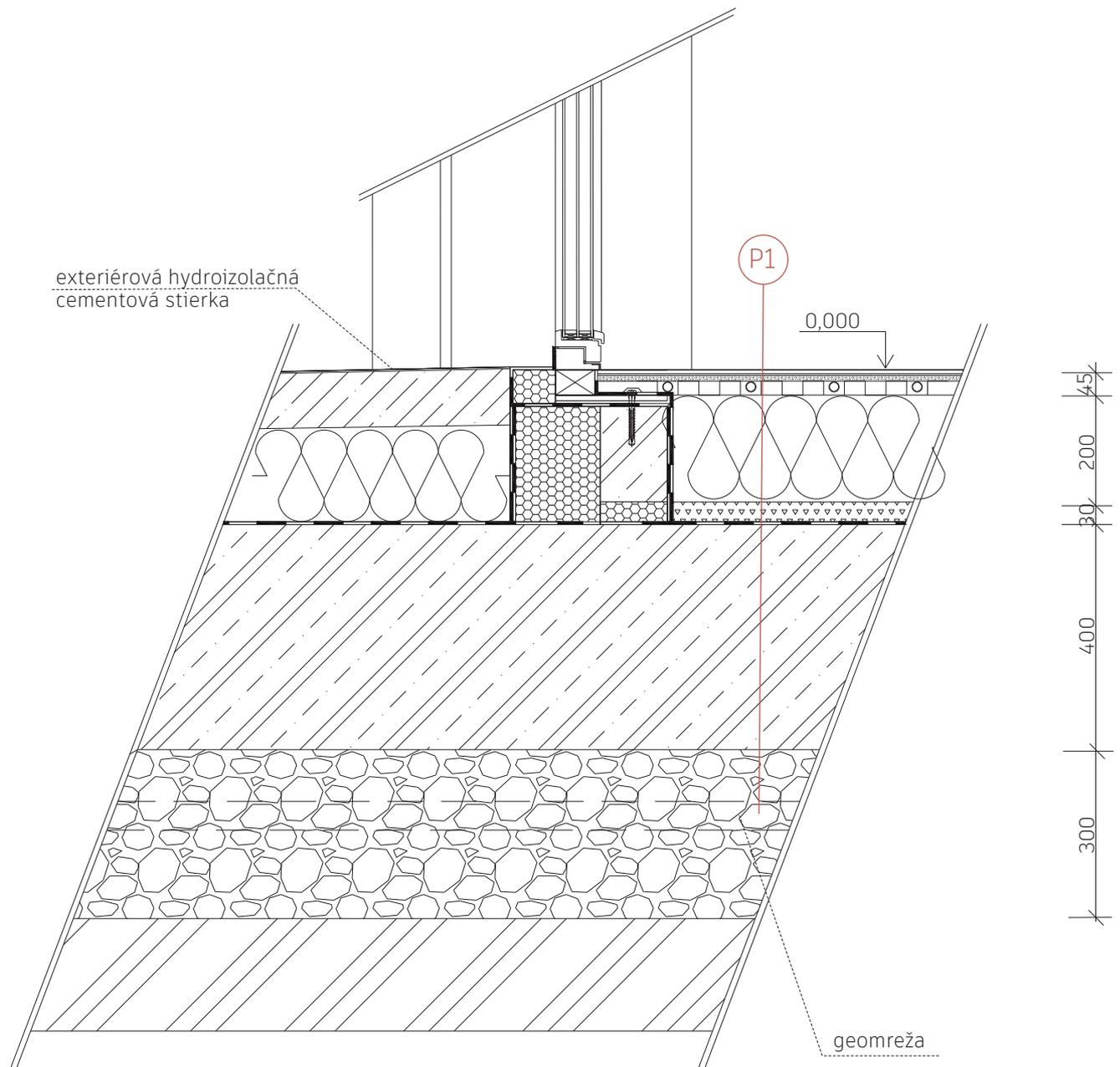
## **P1 podlaha na teréne**

- laminátová podlaha	7 mm
- podložka pod laminátovú podlahu	3 mm
- roznášacia vrstva, sádrovláknitá doska fermacell prelepená s therm 25	10 mm
- fermacell Therm 25 (vložené podlahové kúrenie)	25 mm
- tepelná izolácia EPS Grey	200 mm
- vyrovnávací podsyp fermacell	30 mm
- základová železobetónová doska	400 mm
- zhutnený štrkový podsyp	150 mm
- geomreža	
- zhutnený štrkový podsyp	150 mm
- rastlý terén	

## **P2 podlaha nad garážou**

- laminátová podlaha	7 mm
- podložka pod laminátovú podlahu	3 mm
- roznášacia vrstva, sádrovláknitá doska fermacell prelepená s therm 25	10 mm
- fermacell Therm 25 (vložené podlahové kúrenie)	25 mm
- tepelná izolácia EPS Grey	200 mm
- vyrovnávací podsyp fermacell	25 mm
- železobetónový strop garáže	250 mm

# DETAIL PODLAHY NA TERÉNE 1:10



## BODOVÝ BYTOVÝ DOM

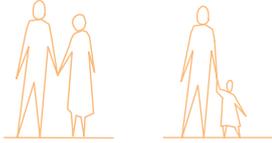
Pri hľadaní ideálneho firemného bývania som prišla k záverom, ktoré ma doviedli k návrhu doskového pavlačového bytového domu s lodžiami. V riešenej lokalite však navrhujem aj bodové bytové domy, do ktorých prenášam koncept modulárnej výstavby s možnosťou vyskladať si bytový dom z jednotlivých bytových modulov, podľa potrieb investora. Pri uváhe vytvorenia mestkých bytov, ktoré môže firma vymeniť za pozemok na výstavbu, sa môže práve mesto rozhodnúť aké byty do svojho fondu potrebuje.

Ide o overenie funkčnosti konceptu vyskladania domu z modulov aj na bodovom bytovom dome a teda možnosti použiť tento koncept v celom zastavovanom území.

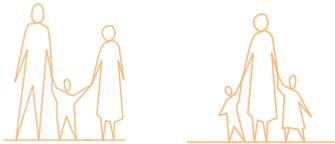
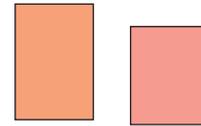
Uvádžam základné moduly, schémy ich možných kombinácií a štúdiové podorysy dvoch príkladových podlaží.



32,57 m<sup>2</sup>



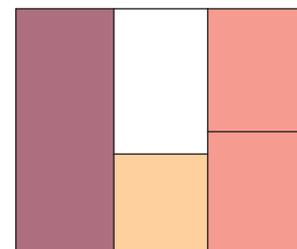
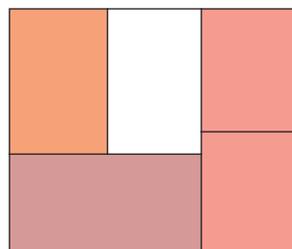
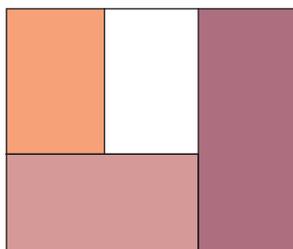
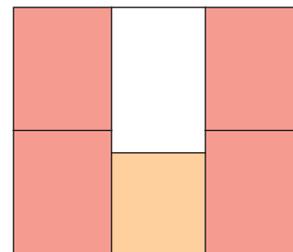
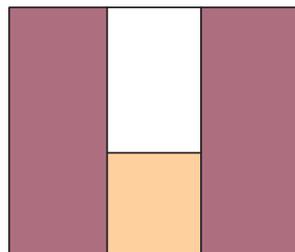
41,86 m<sup>2</sup>  
49,70 m<sup>2</sup>



65,26 m<sup>2</sup>



83,23 m<sup>2</sup>



# Bytový dom B - pôdorys príkladového podlažia 1:100



## BYT 1.1 4+kk

1.11	zádverie	4,90 m <sup>2</sup>
1.12	obývacia izba s kuchyňou	24,72 m <sup>2</sup>
1.13	spálňa	16,19 m <sup>2</sup>
1.14	kúpeľňa	3,75 m <sup>2</sup>
1.15	chodba	3,09 m <sup>2</sup>
1.16	kúpeľňa	4,87 m <sup>2</sup>
1.17	detská izba	9,56 m <sup>2</sup>
1.18	detská izba	15,15 m <sup>2</sup>
	podlahová plocha	82,23 m <sup>2</sup>

## BYT 1.2 1+kk

1.21	zádverie	4,77 m <sup>2</sup>
1.22	kúpeľňa	3,93 m <sup>2</sup>
1.23	obývacia izba s kuchyňou so spacím kútom podlahová plocha	23,87 m <sup>2</sup> 32,57 m <sup>2</sup>
	BYT 1.3 2+kk	
1.31	zádverie	3,84 m <sup>2</sup>
1.32	kúpeľňa	3,78 m <sup>2</sup>
1.33	obývacia izba s kuchyňou	18,05 m <sup>2</sup>
1.34	spálňa	16,19 m <sup>2</sup>
	podlahová plocha	41,86 m <sup>2</sup>

## BYT 1.4 2+kk

1.41	zádverie	3,84 m <sup>2</sup>
1.42	kúpeľňa	3,78 m <sup>2</sup>
1.43	obývacia izba s kuchyňou	18,05 m <sup>2</sup>
1.44	spálňa	16,19 m <sup>2</sup>
	podlahová plocha	41,86 m <sup>2</sup>
	BYT 1.1 4+kk	
1.01	chodba so schodiskom	23,25 m <sup>2</sup>
1.02	sklad	3,71 m <sup>2</sup>
1.03	hala	16,47 m <sup>2</sup>



## Bytový dom B - pôdorys príkladového podlažia 1:100



1.01	chodba so schodiskom	23,25 m <sup>2</sup>	BYT 2.2 3+kk			BYT 2.3 4+kk		
1.02	sklad	3,71 m <sup>2</sup>	2.21	zádverie	7,97 m <sup>2</sup>	2.31	zádverie	4,90 m <sup>2</sup>
1.03	hala	16,47 m <sup>2</sup>	2.22	kúpeľňa	4,07 m <sup>2</sup>	2.32	obývacia izba s kuchyňou	24,72 m <sup>2</sup>
	BYT 2.1 2+kk		2.23	wc	1,62 m <sup>2</sup>	2.33	spálňa	16,19 m <sup>2</sup>
2.11	zádverie	4,73 m <sup>2</sup>	2.24	detská izba	10,54 m <sup>2</sup>	2.34	kúpeľňa	3,75 m <sup>2</sup>
2.12	kúpeľňa	4,91 m <sup>2</sup>	2.25	spálňa	15,74 m <sup>2</sup>	2.35	chodba	3,09 m <sup>2</sup>
2.13	obývacia izba s kuchyňou	23,87 m <sup>2</sup>	2.26	obývacia izba s kuchyňou	25,32 m <sup>2</sup>	2.36	kúpeľňa	4,87 m <sup>2</sup>
2.14	spálňa	16,19 m <sup>2</sup>		podlahová plocha	65,26 m <sup>2</sup>	2.37	detská izba	9,56 m <sup>2</sup>
	podlahová plocha	49,70 m <sup>2</sup>				2.38	detská izba	15,15 m <sup>2</sup>
							podlahová plocha	82,23 m <sup>2</sup>



## NEZABÚDAJME NA ĽUDÍ S HENDIKEPOM

Pri výstavbe firemného bývania sa často opomínajú potreby ľudí so zdravotným postihnutím. Pri predošlých analýzach realizácií som nenašla žiadnu zmienku o bytoch s možnosťou užívania osobami s hendikepom. Dôvodom môže byť skutočnosť, že firmy pri výstavbe myslia len priamo na zamestnancov, nakoľko firmy ktoré sa pre výstavbu firemných bytov rozhodli sú zväčšiny priemyselné fabriky, ktoré nezamestnávajú ľudí s hendikepom.

Konceptom mojho návrhu je vytvoriť byty vhodné ako pre jednotlivcov tak pre rodiny. Treba preto myslieť aj na možnosť, kedy partner alebo dieťa zamestnanca môže trpieť vážnym zdravotným postihnutím. Myslím si, že takéto rodiny potrebujú podporu o to viac a preto by nemali byť vylúčení z možnosti žiadať si o firemný byt.

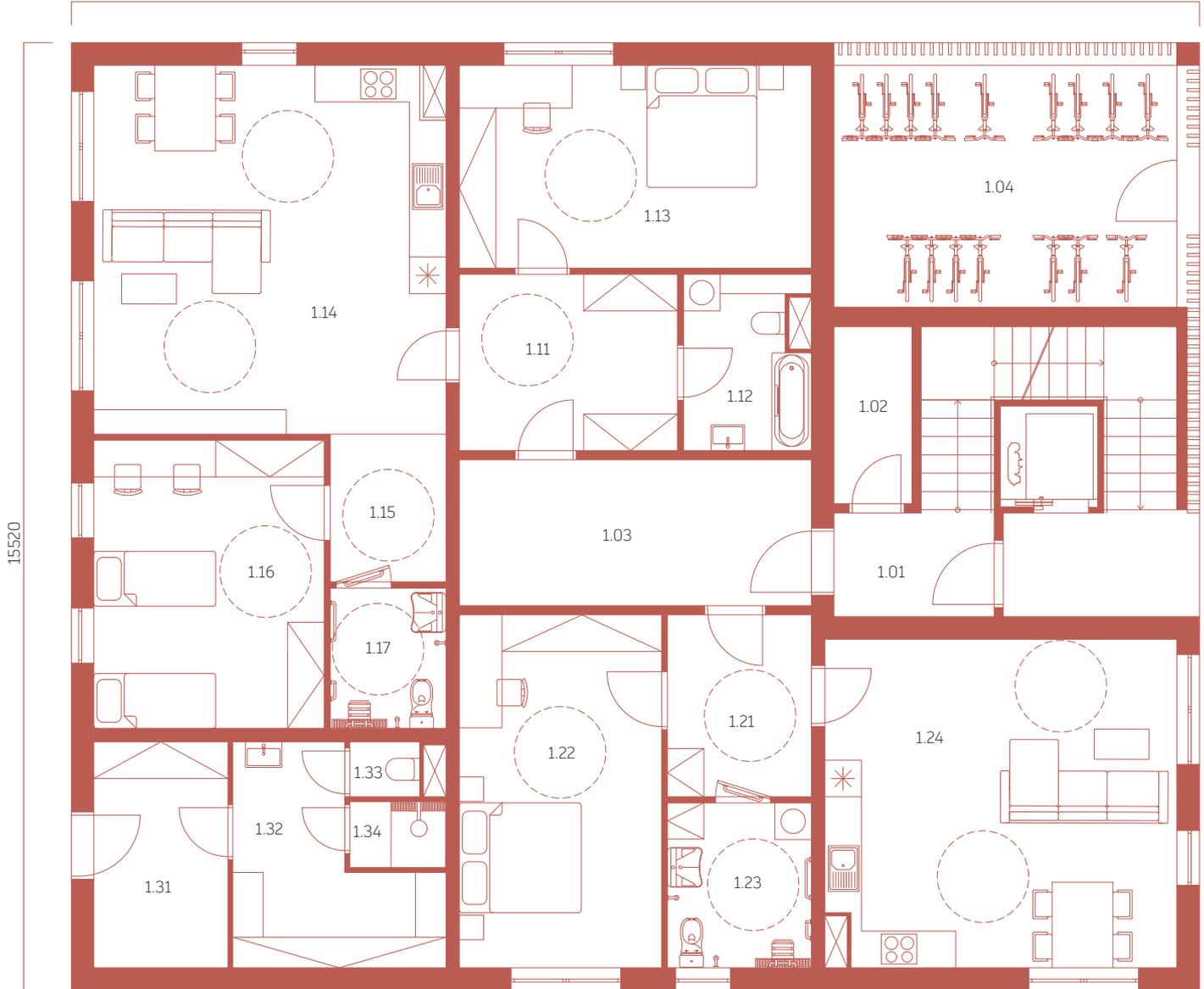
Do návrhu som zakomponovala bytový dom, ktorého parter je tvorený dvoma bytovými jednotkami upravenými pre potreby ľudí s hendikepom. Ide o bytový dom s označením C, v rámci ktorého je výstup z podzemných garáží, tak ako je tomu aj u bytového domu B. Obyvatelia so zdravotným znevýhodnením tak majú najkratšiu trasu od parkovania k bytu.

V rámci objektu C je taktiež vybudovaná miestnosť pre odloženie bicyklov a zázemie pre príľahlú komunitnú záhradu.



# Bytový dom C - pôdorys 1.NP 1:100

18520



1.01	chodba so schodiskom	18,37 m <sup>2</sup>
1.02	sklad	3,72 m <sup>2</sup>
1.03	hala	13,81 m <sup>2</sup>
1.04	miestnosť pre bicykle	22,28 m <sup>2</sup>
ZÁZEMIE ZÁHRADY		
1.31	sklad	8,14 m <sup>2</sup>
1.32	šatňa	9,40 m <sup>2</sup>
1.33	wc	1,03 m <sup>2</sup>
1.34	sprcha	1,71 m <sup>2</sup>

BYT 1.1 3+kk		
1.11	zádverie	10,34 m <sup>2</sup>
1.12	kúpeľňa	5,66 m <sup>2</sup>
1.13	spálňa	19,21 m <sup>2</sup>
1.14	obývacia izba s kuchyňou	34,50 m <sup>2</sup>
1.15	chodba	4,60 m <sup>2</sup>
1.16	kúpeľňa	4,37 m <sup>2</sup>
1.17	detská izba	17,84 m <sup>2</sup>
podlahová plocha 96,52 m <sup>2</sup>		

BYT 1.2 2+kk		
1.21	zádverie	7,05 m <sup>2</sup>
1.22	spálňa	19,21 m <sup>2</sup>
1.23	kúpeľňa	6,39 m <sup>2</sup>
1.24	obývacia izba s kuchyňou	30,69 m <sup>2</sup>
podlahová plocha 63,34m <sup>2</sup>		













# SPRIEVODNÁ SPRÁVA

## 1.1 Identifikačné údaje stavby

Identifikácia a názov stavby: Novostaba komplexu bytových domov a polyfunkčných objektov

Miesto stavby

Obec: Kopřivnice (599 565)  
Katastrálne územie: Kopřivnice (669393)  
Parcelné číslo: 1315/1, 1316/3, 1318/1, 1318/2, 1318/3,  
1318/4, 1318/5, 1318/6

## 1.2 Základná charakteristika zástavby a jej prevádzka

Navrhovaný komplex pozostáva zo siedmych objektov. V komplexe sa nachádza päť štvorpodlažných bytových domov, jeden štvorpodlažný polyfunkčný objekt a jeden trojpodlažný polyfunkčný objekt.

### 2.1 Urbanistické riešenie

Pre spracovanie urbanistického návrhu boli analyzované historické mapy, dopravná situácia, prírodné podmienky, hlukové podmienky, občianska vybavenosť, výška zástavby, zeleň a pohyb ľudí v riešenom území. Stavby svojim objemom, výškou a architektonickým stvárnením nenarušujú okolitú zástavbu a krajinu, reagujú na miestne podmienky.

### 2.2 Využitie územia

Podľa platného územného plánu je pozemok určený pre spôsob využitia - šport a rekreácia. Momentálne sa na pozemku nachádza objekt pohostinstva, ktorý tak ako celý pozemok nie je vo väčšej miere udržiavaný. S ohľadom na množstvo športovísk v meste Kopřivnica navrhujem zmenu využitia územia na výstavbu bytových domov s polyfunkciou.

## 3. Architektonické riešenie

### 3.1 Koncept

Koncept výstavby je postavený na vytvorení priestoru prelínajúceho sa od verejného až po súkromný, tak aby si každý obyvateľ našiel



miesto, kde môže po práci tráviť čas a odpočívať. Územie je tvorené centrálnym poloverejným priestorom, ktorý tvorí jeho os a naňho sa napájajú polosúkromné zóny. Návrh dbá na psychické aj fyzické zdravie obyvateľov a preto sa v ňom snažím vytvoriť čo najprínosnejšie prostredie. Neopomenuteľným faktorom je taktiež zeleň, preto som sa v návrhu rozhodla zachovať čo najviac vzrastlých stromov. Ďalej navrhujem výsadbu nových stromov popri ceste, tak aby vytvorili vizuálny filter. V rámci polosúkromných zón budú vysadené jedlé rastliny a kry.

Architektonický koncept čerpá taktiež z vytvorenia stupňovitosti zón imtímnosti, kedy byt predstavuje nejimtímnejšiu zónu, kde máme kontakt iba s členmi domácnosti, ďalej nasleduje lodžia kde máme už vizuálny kontakt s komunitou, pavlač kde môže dochádzať k interakcii so susedmi až prechádzame do poloverných priestranstiev medzi budovami.

Druhým aspektom konceptu je modulárna výstavba z prefabrikovaných CLT panelov. Bytový dom je navrhnutý tak aby si sám investor mohol navoliť aké byty bude pre svojich zamestnancov potrebovať. Takáto výstavba je nie len praktická, ale modulovosť, prefabrikácia a unifikácia značne urýchľujú výstavbu a tým šetria financie.

### **3.2 Hmotové riešenie**

Obytný súbor pozostáva z nízkej intenzívnej zástavby, tvorenej budovami doskového a bodového typu.

Základná hmota pavlačového bytového domu predstavuje kváder, ktorý je po vertikálach rozdelený na 7 menších kvádrov, tie striedavo ustupujú o dva metre, tak aby bolo možné vytvoriť loždie.

### **3.3 Dispozičné riešenie**

V návrhu sú rozpracované dva objekty. Pavlačový bytový dom, ktorý je rozpracovaný do väčšej podrobnosti a bodový bytový dom, ktorý ne navrhnutý iba koncepčne.

Pavčový bytový dom doskového charakteru je tvorený 4 podlažiami a 16 bytovými jednotkami. Bytový dom je navrhnutý ako modulárna výstavba a skladbu bytov si volí investor. Jed možné zvoliť si zo 14 variant, ktoré obsahujú byty s dispozičiou 1+kk, 2+kk, 3+kk, 3+1 a 4+kk. Byty majú orientáciu sever - juh a sú riešené tak aby obývacie a detské izby boli orientované na juh a zádverie, spálne a kuchyne na sever.

Ku každému bytu prislúcha vlastná lodžia orientovaná na juh. Byty sú prístupné z pavlače, nachádzajúcej sa na severe bytového domu.

Bodový bytový dom je taktiž koncipovaný ako modulárna výstavba a je možnosť zvoliť si z bytov typu 1+kk, 2+kk, 3+kk a 4+kk. Bytový dom využíva všetky svetové strany a je prístupný z interiérovej vertikálnej komunikácie.

### **3.4 Kvalita bývania**

Kvalita bývania a jeho vplyv na psychické a fyzické zdravie obyvateľov je základom konceptu celej výstavby. Urbanistický aj architektonický koncept je postavený na vytvorení zón s rôznymi stupňami súkromia, tak aby bola podporovaná ako socializácia tak zabezpečená možnosť trávenia voľného času osamote. Plynie tak z nárokov a obáv ľudí opýtaných pri dotazníkovom šetrení. Okrem poskytnutia priestorov na relaxáciu je v obytnom súbore množstvo zelnych plôch so stromami a jedlými rastlinami.

V rámci samotnej budovy zabezpečuje kvalitu bývania samotný návrh dispozícií ale taktiež materiálové riešenie. Objekt je navrhnutý ako drevostavba z CLT panelov s odvetrávanou fasádou. Vďaka orientácií, odvetrávanej fasáde a tieneniu je zabezpečený tepelný komfort a preslnenie.

### **3.5 Dopravné riešenie**

Bytový komplex je prístupný autom z ulice Kadláčkova, z ktorej je vjazd do podzemnej garáže. V podzemnej garáži sa nachádza 71 parkovacích stání, z toho 4 pre zdravotne znevýhodnené osoby. Časť parkovacích miest v podzemnej garáži je riešená pomocou zakladačov. Z garáže vedú okrem vjazdu a výjazdu 3 vertikálne komunikácie, 2 z nich sú požiarne chránené únikové cesty. Únikové cesty vedú cez schodisko alebo výťah zakomponované v rámci bytových domov na otvorené priestranstvo.

Odstavné parkovacie stánia v počte 8 kusov sú vytvorené na ulici Kudláčkova, na južnej strane pozemku pri objekte s komerciou.

Územie je obslužené mestskou hromadnou dopravou, ktorej zastávka je minútu chôdze od pozemku.

### **3.6 Architektonické riešenie fasády**

Fasáda pavlačového bytového domu je tvorená pravidelným rytmom okien a dverí. Tento prísny raster vyplíva z konceptu modúlárnej výstavby. Fasáde dominuje oceľová konštrukcia, ktorá vynáša pavlače a lodžie. Vytvára rytmus stĺporadia a je na nej umiestnené tienenie. Perforované hliníkové tieniace panely rozohrávajú fasádu

a potláčajú jej prísnu pravidelnosť. Vďaka možnosti posunovať panelmi sa tak fasáda oživa a pretvára sa behom dňa aj ročných období. Tieniaca technika taktiež poskytuje súkromie obyvateľom tráviacim čas na lodžiach

### **3.7 Udržateľný rozvoj**

Budova aj celý komplex svojou funkčnosťou a technickým prevedením dbá na trvalo udržateľný rozvoj. Budovy sú navrhnuté z drevených CLT panelov, ktoré sú jedným z najpokrokovejších a najekologickejších materiálov v stavebníctve. Pri výstavbe sú uprednostnené produkty z recyklovateľných materiálov z blízkych zdrojov, aby sa eliminoval dopad na životné prostredie, spôsobený prepravou.

Objekty sú taktiež navrhnuté tak aby na ich prevádzku spotrebovávali čo najmenej energie. V návrhu sa taktiež počíta s využitím fotovoltackých panelov.

## **4. Stavebne konštrukčné riešenie**

### **4.1 Základy a zemné práce**

Základy podzemnej garáže budú tvorené základovým železobetónovým roštom. Bytové domy budú založené na železobetónových základových doskách hr. min. 400 mm. Pod základovými doskami bude vytvorený zhudnený štrkový podsyp s použitím geomreže.

Vyťažaná zemina z výkopových prác sa použije na terénne úpravy.

### **4.2 Zvislé konštrukcie**

Nosný systém pavlačového bytového domu je stenový priečny. Nosné steny sú tvorené CLT panelmi hr. 120 mm. Lodžie a pavlače sú nesené samostatnou rámovou oceľovou konštrukciou, ktorá je tvorená joklami 120x120 mm, prepojenými oceľovými L profilmi, do ktorých su vkladané prefabrikované železobetónové panely. Oceľová konštrukcia bude kotvená do nosných stien.

Priečky budú riešené systémovou skladbou zo sádrovláknitých dosiek a minerálnej vlny.

Nosný systém garáže bude tvorený obvodovými monolitickými železobetónovými stenami hr. 400 mm a železobetónovými stĺpmi 400x400 mm.

### **4.3 Vodorovné konštrukcie**

Vodorovné nosné konštrukcie bytového domu sú tvorené stropmi z CLT panelov hr. 148 mm.

V garáži budú použité železobetónové prievlaky a železobetónový monolitický strop.

### **4.4 Strecha**

Strecha na objekte bytového domu je navrhnutá plochá s extenzívnou zeleňou. Na streche sú umiestnené fotovoltaické panely, kotvené do roštu pod substrátom. Strecha má sklon 2% a dažďová voda je zvedená pomocou chříčkov do zvodných rúr vedených po fasáde

### **4.5 Tepelné izoláciea plášť budovy**

Steny bytového domu sú zateplené minerálnou vatou hr. 200 mm. Na zateplenie strechy je použitá tepelná izolácia z expandovaného polystyrénu hr. min. 350 mm. Podlaha prvého nadzemného podlažia je zateplená tepelnou izoláciou z expandovaného polystyrénu hr. 200 mm.

Okna sú navrhnuté hliníkové s izolačným trojsklom.

Na objekte je navrhnutá odvetrávacia fasáda s obkladom z tepelne upraveného dreva.

### **4.6 Požiarna bezpečnosť**

Požiarné riešenie objektu umožňuje únik osôb z podzemných garáží dvomi chránenými únikovými cestami, vedúcimi na otvorené priestranstvo. Únik osôb z bytového domu je zabezpečený nechránenými únikovými cestami, s možnosťou unikať na obe strany, po pavlči a schodiskami vedúcim na otvorené priestranstvo.

### **4.7 Vykurovanie**

Vykurovanie objektu je riešené pomocou mestského teplovodu. Do bytových priestorov je tepelná energia rozvádzaná podlahovým kúrením. Objekt bude ďalej napojený na miestny plynovod, vodovod, odpadnú kanalizáciu a rozvod elektriny.

## **4.8 Obnoviteľné zdroje energie**

Na streche bytových domov sú umiestnené fotovoltaické panely. Bytové domy nie sú vybavené batériami a prebytočná elektrická energia je odvádzaná do verejnej siete.

## **4.09 Nakladanie s dažďovou vodou**

Dažďová voda je zbieraná zo striech a zvedená do retenčných nádrží. Následne je používaná na splachovanie, pranie a polievanie.

## **5. Ekonomické bilancie**

Zastavaná plocha celkom 2 359,2 m<sup>2</sup>

Hrubá podlažná plocha 7 391,76 m<sup>2</sup>

Celkový obostavaný priestor 28 918 m<sup>3</sup>

Celková predpokladaná cena 260 000 000 CZK

## **6. Zhodnotenie výsledku**

Projekt reaguje na situáciu s bývaním a dopytom po zamestnancoch v meste Kopřivnice. Vo forme firemného bývania ponúka alternatívu na možné riešenie nedostupnosti firemného bývania. Návrh postavený na teórii, analýzach a skúsenostiach ľudí, sa svojím konceptom snaží čo najviac priblížiť k ideálu firemného bývania, ktorý by bol prínosom ako pre firmu (investora), tak pre obyvateľov (zamestnancov) aj samotné mesto.

# ZDROJE

- AGGER, s.r.o., In:sportoveprojekty [online] .Paskov. 2018 [cit. 2024-05-01].  
Dostupné z: <https://sportoveprojekty.sk/exteriorove-dopadove-plochy/>
- Anonym. Rok 1902: Velká německá zpronevěra ve vagonce v Kopřivnici. In: *bejvavalo* [online]. 1902 [cit. 2023-12-17].  
Dostupné z: <https://www.bejvavalo.cz/clanek/rok-1902-velka-nemecka-zpronevera-ve-vagonce-v-koprivnici/>
- ANONYM. Historie obce Kopřivnice. In: *mistopisy* [online]. [cit. 2023-12-17].  
Dostupné z: <https://www.mistopisy.cz/pruvodce/obec/9593/koprivnice/historie/>
- ASTBURY, Jon. Seestadt Aspern Housing by Berger + Parkkinen brought Red Vienna into the 21st century. [cit. 2024-04-18].  
Dostupné z: <https://www.dezeen.com/2024/03/05/seestadt-aspern-housing-berger-parkkinen-vienna-social-housing-revival/>
- BAČOVÁ, Jana. Pri mamičke až do 30tky. Väčšina mladých Slovákov si bývanie nemôže dovoliť. In: *startiup*[online]. 2022 [cit. 2023-11-25]. Dostupné z: <https://www.startiup.sk/mladi-slovaci-opustaju-rodne-hniezdo-az-po-30-ke-tento-trend-nezmenila-ani-pandemia/>
- BERAN, Karel. Stavíme družstevné a podnikové byty. Bratislava: Práca, 1960.
- ČTK. Bytový komplex postavený firmou Agrostroj v Pelhřimove.. In: *pelhřimovsky.denik* [online]. Pelhřimov. 2021. [cit. 2023-12-17]. Dostupné z: <https://pelhřimovsky.denik.cz/galerie/foto.html?mm=agrostroj-pelhřimov-postavil-pro-zamestnance-96-bytu-investoval-920-milionu&back=3574706045-1214-27&photo=1>
- DITON SK s.r.o, In:diton [online] .Sřítež. 2024 [cit. 2024-05-01].  
Dostupné z: <https://www.diton.sk/inspirace/velkoformatove-dlazby>
- DORUĽA, Ján, Ján KAČALA, Marta MARSINOVÁ, et al. Krátky slovník slovenského jazyka. Piate, doplnené a upravené vydanie. Martin: Matica slovenská, 2020. ISBN 978-80-8128-261-4.
- DOVA A.S., In:ecoraster [online] .Paskov. 2024 [cit. 2024-05-01].  
Dostupné z: <https://www.ecoraster.cz/realizace/bloxx,kombinace,typ-e-travnik/paskov-2/>
- FABEX TV. KOPŘIVNICE: Tatra Trucks navyšuje výrobu a přijímá nové zaměstnance. In: *YouTube* [online]. 9.4.2023 [cit. 2023-12-15]. Dostupné z: <https://www.youtube.com/watch?v=cMTrJdD-STw>
- GIBAS, Petr. Bydlení mladých v době krize. Praha: Sociologický ústav Akademie věd ČR, 2022. ISBN 978-80-7330-390-7.
- FOLTOVÁ, Vlasta. Kopřivnice z Bezručovy vyhlídky. In: *wikipedie* [online]. 2014 [cit. 2023-12-17].  
Dostupné z: [https://cs.m.wikipedia.org/wiki/Soubor:Kop%C5%99ivnice\\_z\\_Bezru%C4%8Dovy\\_vyhl%C3%ADky.JPG](https://cs.m.wikipedia.org/wiki/Soubor:Kop%C5%99ivnice_z_Bezru%C4%8Dovy_vyhl%C3%ADky.JPG)
- HORŇÁKOVÁ, Ladislava. Mezinárodní bytová soutěž firmy Baťa v roce 1935. In: *galeriezin*[online]. 2019 [cit. 2023-12-18].  
Dostupné z: <https://www.galeriezin.cz/cs/program/bytova-soutez-firmy-bata-v-roce-1935.html>
- KŘEČEK, Stanislav. Má dáti - dal: účtoval jsem u Baťů. Vydání: druhé. Zlín: Nadace Tomáše Bati, 2018. ISBN 978-80-906540-7-5.
- HARDY, Bert. Newcastle 1950. In: *wonderfulambiguity* [online]. 2011 [cit. 2023-12-17].  
Dostupné z: <https://wonderfulambiguity.tumblr.com/post/6936804146/bert-hardy-newcastle-1950>
- JANÍČKOVÁ, Katarína. Bývanie v Baťovanoch bolo súčasťou ideálneho priemyselného mesta. In: *baťovany*[online]. Partizánske: Fabrika umenia. 2020 [cit. 2023-11-25].  
Dostupné z: <https://www.batovany.sk/byvanie-v-batovanoch-bolo-sucastou-idealneho-priemyselneho-mesta/>
- KNIGHT, Garry. Bezdomovcov treba ubytovať, nie pokutovať. In: *denikreferendum* [online]. 2021 [cit. 2023-12-17].  
Dostupné z: <https://denikreferendum.cz/clanek/32558-bezdomovcov-treba-ubytovat-nvie-pokutovat>

Kopřivnice. Strategický plán rozvoje města: Socio-ekonomická analýza města. In: *kopřivnice* [online]. Kopřivnice. 2022 [cit. 2023-11-25]. Dostupné z: <https://www.koprivnice.cz/koncepce-rozvoje-bydleni-mesta-koprivnice-na-leta-2020-2026/d-5858>

MADDEN, David J. a Peter MARCUSE. Na obranu bydlení: politika krize. Přeložil Jaroslav MICHĽ, přeložil Magdalena MICHLOVÁ. V Praze: Neklid, 2020. ISBN 978-80-907562-2-9

MACHUĽOVÁ, Pavlína, Zuzana RONGEOVÁ a Ester Viktória ZIFFOVÁ. Nedostupné bývanie sa netýka len najchudobnejších: Naozaj nestačí, aby štát len nekládol prekážky In: *sme* [online]. 2021 [cit. 2023-12-9]. Dostupné z: <https://podcasty.sme.sk/c/22785911/sociologicka-kusa-nedostupne-byvanie-sa-netyka-len-najchudobnejcich.html>

Ministerstvo obrany Českej republiky. In: *wikipedie* [online]. 2011 [cit. 2023-12-17]. Dostupné z: <https://commons.wikimedia.org/w/index.php?curid=9532761>

Mnml.ai, - Nástroj pre rendrovanie obrázkov v programe Sketchup, použité iba na rendrovanie obr. 58, 59, 60  
Dostupné z: <https://mnml.ai/sketchup-ai>

NĚMEC, Jan. Byt jako benefit. Firmy lákají zaměstnance na bydlení ve firemních bytech. In: *ekonom* [online]. 2019 [cit. 2023-12-18]. Dostupné z: <https://ekonom.cz/c1-66548510-byt-jako-benefit-firmy-lakaji-zamestnance-na-bydleni-ve-firemnych-bytech>

PAVLÍKOVÁ, Marta, Jiří BUREŠ a Lenka HÁJKOVÁ. Zaměstnanecká sídliště v severních Čechách mezi lety 1918-1938. Ústí nad Labem: Národní památkový ústav, územní odborné pracoviště v Ústí nad Labem, 2016. ISBN 978-808503665-7.

Ročenka Baťa 1941. Zlín: redakce časopisů Zlín , 1941.

RŮŽIČKA, Michal. Baťovy domky ve Zlíně. In: *idnes* [online]. MAFRA. [cit. 2023-12-17]. Dostupné z: [https://www.idnes.cz/bydleni/architektura/navsteva-v-batove-domku-kde-maji-navic-pujcovnu-lodi-a-galerii.A090603\\_142306\\_architektura\\_web/foto/WEB2b84f2\\_BatovyDomkyZlin\\_MichalRuzicka.jpg](https://www.idnes.cz/bydleni/architektura/navsteva-v-batove-domku-kde-maji-navic-pujcovnu-lodi-a-galerii.A090603_142306_architektura_web/foto/WEB2b84f2_BatovyDomkyZlin_MichalRuzicka.jpg)

*scitanie.sk* [online]. 2023 [cit. 2023-12-9]. Dostupné z: <https://www.scitanie.sk/>

slovak.statistics.sk [online]. Štatistický úrad SR. 2023 [cit. 2023-12-16]. Dostupné z: [https://slovak.statistics.sk/wps/portal/ext/home!/ut/p/z1/04\\_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfIjo8ziA809LZycDBONLPyCXA08QxwD3IO8TAWNTEz1wwkpiAJKG-AAjgZA\\_VFgJc7ujh4m5j4GBhY-7qYGno4eoUGWgcbGBo7GUAV4zCjIjTDIdFRUBADseObP/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/](https://slovak.statistics.sk/wps/portal/ext/home!/ut/p/z1/04_Sj9CPykssy0xPLMnMz0vMAfIjo8ziA809LZycDBONLPyCXA08QxwD3IO8TAWNTEz1wwkpiAJKG-AAjgZA_VFgJc7ujh4m5j4GBhY-7qYGno4eoUGWgcbGBo7GUAV4zCjIjTDIdFRUBADseObP/dz/d5/L2dBISEvZ0FBIS9nQSEh/)

SVITÁKOVÁ, Jindra. Podnikové byty se pomalu vracejí do hry. In: *realitymorava* [online]. 2023 [cit. 2023-12-18]. Dostupné z: <https://www.realitymorava.cz/realitni-zpravodaj/2596-podnikove-byty-se-pomalu-vraceji-do-hry>

ŠEVEČEK, Ondřej. Zrození Baťovy průmyslové metropole: továrna, městský prostor a společnost ve Zlíně v letech 1900-1938. České Budějovice: Veduta, 2009. ISBN 978-80-86829-42-5.

TASR. České firmy trpia nedostatkom odborníkov. Lákajú ich už aj na moderné bývanie. In: *sme* [online]. 2023 [cit. 2023-12-18]. Dostupné z: <https://index.sme.sk/c/23211619/ceske-firmy-trpia-nedostatkom-odbornikov-lakaju-ich-uz-aj-na-moderne-byvanie.html>

TASR. Stavbári pyramíd denne zjedli 21 býkov. In: *pluska* [online]. 2010 [cit. 2023-11-25]. Dostupné z: <https://www1.pluska.sk/zaujimavosti/stavbari-pyramid-denno-zjedli-21-bykov>

TATRA. Historie výroby. In: *tatra* [online]. Kopřivnice. (C) 2014 [cit. 2023-12-16].  
Dostupné z: <https://www.tatra.cz/o-spolecnosti/historie-tatry/historie-vyroby/>

VACKOVÁ, Barbora, Klára ELIÁŠOVÁ, Markéta REUSS BŘEZOVSKÁ a Jitka RESSOVÁ. XBaťovský domek: mizející prvky zlínské architektury. Přeložil Alena VŠETEČKOVÁ. Brno: Masarykova univerzita, 2017. ISBN 978-80-210-8667-8.

VIDOVÁ, Jarmila. Bývanie a kvalita života. Aktuální otázky sociální politiky – teorie a praxe. [online]. Pardubice: Univerzita Pardubice Fakulta ekonomicko-správní, 2007. s.71-75.[cit. 2023-12-9].ISSN : 1804-9109. Dostupné z: [https://dk.upce.cz/bitstream/handle/10195/38545/VidovaJ\\_ByvanieAKvalita\\_2007.pdf?sequence=1&isAllowed=y](https://dk.upce.cz/bitstream/handle/10195/38545/VidovaJ_ByvanieAKvalita_2007.pdf?sequence=1&isAllowed=y)

Všetečka, P. Pasportizace stavebních památek. In: *ic.zlín* [online]. Zlín. [cit. 2023-12-17].  
Dostupné z: <http://www.ic-zlin.com/25163-family-houses>

WAGTOUICZ, Paul. Pretty restaurant backyards to soak up the last rays of summer. In: *timeout* [online]. 2016 [cit. 2024-04-18].  
Dostupné z: <https://www.timeout.com/newyork/blog/pretty-restaurant-backyards-to-soak-up-the-last-rays-of-summer-091616>

Wikipedie. Kopřivnice. In: *wikipedia* [online]. Kopřivnice. 2023 [cit. 2023-12-16].  
Dostupné z: <https://sk.wikipedia.org/wiki/Kop%C5%99ivnice>

Z historie. In: *kopřivnice* [online]. Kopřivnice. 2022 [cit. 2023-12-15].  
Dostupné z: <https://www.koprivnice.cz/z-historie/d-7050>

Ženevská charta OSN o udržatelnom bývaní. [online]. 2015 [cit. 2023-11-25].  
Dostupné z: <https://unece.org/housing/charter>



## ZOZNAM GRAFOV

- Graf 1 - zdroj : Výzkum bydlení mileniálů
- Graf 2 - zdroj : Výzkum bydlení mileniálů
- Graf 3 - zdroj : SČÚ - Sčítání lidu, domů a bytů 2001, 2011, 2021
- Graf 4 - zdroj : Dátové sady MPSV
- Graf 5 - zdroj : Sčítání lidu, domů a bytů 2021
- Graf 6 - zdroj : vlastní výskum, dotazník Firemné bývanie
- Graf 7 - zdroj : vlastní výskum, dotazník Firemné bývanie
- Graf 8 - zdroj : vlastní výskum, dotazník Firemné bývanie
- Graf 9 - zdroj : vlastní výskum, dotazník Firemné bývanie
- Graf 10 - zdroj : vlastní výskum, dotazník Firemné bývanie
- Graf 11 - zdroj : vlastní výskum, dotazník Firemné bývanie
- Graf 12 - zdroj : vlastní výskum, dotazník Firemné bývanie
- Graf 13 - zdroj : vlastní výskum, dotazník Firemné bývanie
- Graf 14 - zdroj : vlastní výskum, dotazník Firemné bývanie
- Graf 15 - zdroj : vlastní výskum, dotazník Firemné bývanie
- Graf 16 - zdroj : vlastní výskum, dotazník Firemné bývanie
- Graf 17 - zdroj : vlastní výskum, dotazník Firemné bývanie
- Graf 18 - zdroj : vlastní výskum, dotazník Firemné bývanie
- Graf 19 - zdroj : vlastní výskum, dotazník Firemné bývanie
- Graf 20 - zdroj : vlastní výskum, dotazník Firemné bývanie
- Graf 21 - zdroj : vlastní výskum, dotazník Firemné bývanie
- Graf 22 - zdroj : vlastní výskum, dotazník Firemné bývanie
- Graf 23 - zdroj : vlastní výskum, dotazník Firemné bývanie

## ZOZNAM TABULIEK

- Tab. 1 - zdroj : ČSÚ - Demografický vývoj v obcích ČR, Databáz edemografických údajů za vybraná města ČR, městský úrad Kopřivnice
- Tab. 2 - zdroj : městský úrad Kopřivnice
- Tab. 3 - zdroj : městský úrad Kopřivnice
- Tab. 4 - zdroj : Koncepce rozvoje bydlení města Kopřivnice

## ZOZNAM OBRÁZKOV

- Obr. 1 - Človek bez domova. s.7
- Obr. 2 - Historický pohľad na mesto. s.10
- Obr. 3 - Pohľad na Kopřivnici z Bezručovej vyhlíadky. s.12
- Obr. 4 - Širšie vzťahy. s.13
- Obr. 5 - Historická fotografia - sprievod. s.15
- Obr. 6 - Historická fotografia - na ceste z práce. s.15
- Obr. 7 - Historická fotografia - povodeň. s.15
- Obr. 8 - Historická fotografia - námestie. s.15
- Obr. 9 - Zástavba 2.pol.19.st s.17
- Obr. 10 - Zástavba 1937 s.17
- Obr. 11 - Zástavba 1955 s.17
- Obr. 12 - Zástavba 1994 s.17
- Obr. 13 - Dochádzanie za prácou. s.30
- Obr. 14 - Vagonka Kopřivnice rok 1902. s.31
- Obr. 15 - Tatra T-810. s.32
- Obr. 16 - Priemyselný Newcastle. s.37
- Obr. 17 - Obytný dom č.p. 1416-1418. s.39
- Obr. 18 - Kolónia rodinných domov v Baťovanoch. s.40
- Obr. 19 - Osobné hodnotenie. s.41
- Obr. 20 - Bodové hodnotenie. s.42
- Obr. 21- Baťove domky v Zlíne. s.45
- Obr. 22- Rodinný dvojdomok typ 1928, pohľad A. s.46
- Obr. 23- Rodinný dvojdomok typ 1928, pohľad B. s.46
- Obr. 24- Rodinný dvojdomok typ 1928, pôdorys 1.PP. s.47
- Obr. 25- Rodinný dvojdomok typ 1928, pôdorys 1.NP. s.47
- Obr. 26- Rodinný dvojdomok typ 1928, pôdorys 2.NP. s.47
- Obr. 27 - Rodinný dvojdomok typ 1928, pôdorys rez. s.47
- Obr. 28 - Typový dom, Antonín Vítek.s.48
- Obr. 29 - Typový dom, Eric Svedlund. s.48
- Obr. 30 - Typový dom, Vladimír Karfík. s.48
- Obr. 31 - Typový dom, Adolf Benš a František Jech. s.48
- Obr. 32 - Garsoniéry pre 1 osobu v domoch T-0B. s. 51
- Obr. 33 - Jednoizbový byt s izbičkou pre 2-3 osoby v domoch T-0B. s. 51
- Obr. 34 - Dvojizbový byt pre 3 až 4 osoby v domoch T-0B, obytná plocha 33,5-36 m<sup>2</sup>. s. 51
- Obr. 35 - Bytový komplex postavený firmou Agrostroj v Pelhřimove. s.53

- Obr. 36 - Historická fotografia - pohostinstvo. s.87  
Obr. 37 - Historická fotografia - házeňák. s.87  
Obr. 38 - Historická fotografia - zápas v hádzanej. s.88  
Obr. 39 - Historická fotografia - občerstvenie. s.88  
Obr. 40 - Vstup na územie od námestia. s.89  
Obr. 41 - Vstup na územie od sídliska. s.89  
Obr. 42 - Pohľad z tribúny a pohostinstva. s.90  
Obr. 43 - Pohľad z tribúny a pohostinstva s.90  
Obr. 44 - Pohostinstvo. s.90  
Obr. 45 - Wokoutové ihrisko. s.90  
Obr. 46 - Brezy na severe. s.99  
Obr. 47 - Pagaštany na juhozápade s.99  
Obr. 48 - Stromy popri ceste. s.99  
Obr. 49 - Stromy pri pohostinstve. s.99  
Obr. 50 - Verejná zóna. s.112  
Obr. 51 - Poloverejná zóna. s.112  
Obr. 52 - Polosúkromná zóna. s.112  
Obr. 53 - Súkromná zóna. s.112  
Obr. 54 - Dlažba Eco cuadro. s.114  
Obr. 55 - Betónová dlažba. s.114  
Obr. 56 - Liaty gumenný povrch. s.114  
Obr. 57 - Zatrávňovacia dlažba. s.114  
Obr. 58 - Vizualizácia kuchyne. s.154  
Obr. 59 - Vizualizácia kuchyne. s.154  
Obr. 60 - Vizualizácia kuchyne. s.154



